



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Gartengebiet Haintriesch“**

**Satzung**

Planstand: 08.11.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Private Grünflächen .....	6
2.2	Verkehrsflächen .....	7
2.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>12</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Rod am Berg der Stadt Neu-Anspach befinden sich am nordöstlichen Rand der Ortslage im Anschluss an die dortige Wohnbebauung einzelne Gartengrundstücke, die als Grünland oder wohnungsferne Hausgärten genutzt werden und teilweise auch kleinere Gartenlauben und Gerätehütten aufweisen. Für den Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nunmehr im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden sollen.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (26.07.13)

genordet, ohne Maßstab

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, die Anfänge waren u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet. Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte.

Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware.

Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand. Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten, sodass Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt wurden. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Wie das Hess. Ministerium des Innern und das Hess. Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz in ihrem gemeinsamen Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 StAnz. 25/1990, Seite 1200 feststellten, war in den 1970er und 1980er Jahren im Rahmen von Gartenanlagen im Außenbereich jedoch eine große Zahl von Kleinbauten oft ohne Genehmigung errichtet worden:

*„Sie sind Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Demgegenüber stehen durch die planlose Erstellung dieser baulichen Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere ihre Zersiedlung und Einschränkung der freien Zugänglichkeit, sowie der Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung. Soweit es sich um illegale Vorhaben handelt, ist den Aufsichtsbehörden eine Duldung der rechtswidrigen, baulichen Anlagen grundsätzlich verwehrt. Dies bedeutet in den meisten Fällen ein Nutzungsverbot und die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen.“*

Zur Sicherung der Gartengebiete und der entstandenen Kleinbauten steht den Gemeinden in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach die im o.g. Bereich bestehenden und geplant angelegten Gärten sowie die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Somit verfolgt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, die im Zuge der seit vielen Jahren stattfindenden gärtnerischen Nutzung entstandenen Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu sichern und somit auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und sonstiger Flächen innerhalb des Plangebietes. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen auf den Gartengrundstücken begrenzt werden kann. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rod am Berg (Neu-Anspach), Flur 2, die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 75/1 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen  
Westen: Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie rückwärtige Grundstücksflächen  
Süden: Rückwärtige Grundstücksflächen der vorhandenen Wohnbebauung  
Osten: Grasweg und landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,8 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2012)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* sowie *teilräumlich Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gartengebiet Haintriesch“ aufgenommen worden.

## 2.1 Private Grünflächen

Aufgrund der bestehenden Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnaher Grab-, Obst- und Freizeigärten dienen, gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung.

Der Bebauungsplan setzt für die privaten Grünflächen ergänzend fest, dass die Mindestgröße eines Gartengrundstückes 150 m<sup>2</sup> beträgt, sodass eine Vielzahl kleiner Parzellen planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Je Garten bzw. je 150 m<sup>2</sup> eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind jedoch unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m<sup>3</sup> lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 55 HBO stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt haben. Auch im Gemeinsamen Rund-erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> einschließlich eines Vordaches oder einer überdach-ten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu er-mitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Gerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten, eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Er-gebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht – im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) – nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschlie-ßung<sup>1</sup>. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenend-wohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Ferner wird festge-setzt, dass Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, um somit entsprechende Versiegelungen zu verhindern.

Für den Bereich des Flurstückes 73/2 wird abweichend eine private Grünfläche mit der Zweckbestim-mung „Grünland“ festgesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, ob und inwiefern hier künftig ebenfalls eine Nutzung als wohnungsferner Hausgarten vorgesehen ist.

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Natur-schutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, S.1201.

## 2.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt im Zuge der Straße Langwiesenweg über die bereits vorhandenen unbefestigten Wirtschaftswege. Zur Sicherung der Erschließung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ fest.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht erforderlich, sodass es diesbezüglich keiner besonderen Festsetzung bedarf. Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Allerdings können die Kraftfahrzeuge kurzfristig auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen.

## 2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Bepflanzung der Gartengrundstücke ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zulässig sind. Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag verwiesen.

## 3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### **4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

#### **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

##### **Wasserversorgung**

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

##### **Abwasserentsorgung**

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

##### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:



### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **6 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

## **7 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

*Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.*

## **8 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2013 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

## **9 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## **10 Kosten**

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

## **11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gartengebiet Haintriesch“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie die Begrünung von baulichen Anlagen.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gartengrundstücke untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gartenlauben und Gerätehütten in einfacher Holzbauweise auszuführen sind; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Gartengebietes und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Mit der Festsetzung können einerseits die Sicherheitsbelange der Eigentümer gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch z.B. Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe keine Trennwirkungen entfalten. Auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen können mit der festgesetzten Begrünung vermindert werden.

### **Begrünung von baulichen Anlagen**

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

## 12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.06.2011, Bekanntmachung: 16.02.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 25.02.2013 – 28.03.2013, Bekanntmachung: 16.02.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 18.02.2013, Frist: 28.03.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 25.09.2013 – 28.10.2013, Bekanntmachung: 16.09.2013

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 16.09.2013, Frist: 28.10.2013

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 17.12.2013

---

## /Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11/2013

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Arenhaue Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 30