

TEXTFESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachform und Dachneigung
Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Zudem sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für untergeordnete Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

2. Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind ausschließlich in gedeckten Farbspektren von anthrazit, rot und rotbraun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind, sofern sie nicht als Vollgeschosse zu werten sind, zulässig. Staffelgeschosse sind an mindestens drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um 1,50 m zurückzusetzen. Staffelgeschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach unter 5° auszubilden.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu begrünen (Artenliste siehe D) 5.).
Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen.

5. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).
Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 5. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern müssen nicht verputzt und begrünt werden.

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG

1. Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Artenschutz
Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Darüber hinaus ist mit den Baumaßnahmen erst nach der Brutzeit, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu beginnen.

3. Denkmalschutz
Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Bodenschutz
Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); vor stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
Acer campestre – Feldahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus – Bergahorn und Sorten
Alnus glutinosa – Schwarzerle und Sorten
Castanea sativa – Esskastanie und Sorten
Crateagus laevigata – Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)
Crateagus monogyna – Weißdorn und Sorten
Fagus sylvatica – Rotbuche und Sorten
Fraxinus excelsior – Esche und Sorten
Prunus padus – Traubenkirsche und Sorten
Quercus robur – Stieleiche und Sorten
Quercus petraea – Traubeneiche und Sorten
Salix alba – Silberweide und Sorten
Salix caprea – Salweide und Sorten
Sorbus aucuparia – Eberesche und Sorten
Tilia cordata – Winterlinde und Sorten
Obstbäume (H., v., B-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:
Cydonia oblonga – Quitte und Sorten
Juglans regia – Walnuss und Sorten
Malus domestica – Apfel und Sorten
Malus sylvestris – Wildapfel
Mespilus germanica – Mispel
Prunus avium – Kulturkirsche und Sorten
Prunus spec. – Pflirsich, Aprikose, Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneklode, Mirabelle, etc. und Sorten
Pyrus communis – Birne und Sorten
Sorbus domestica – Speierling und Sorten

TEXTFESTSETZUNGEN

Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
Berberis vulgaris – Berberitze
Cornus sanguinea – Roter Hartrieel
Corylus avellana – Hasel
Cytisus scoparius – Besenginster
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundrose
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Purpurweide
Salix triandra – Mandelweide
Salix viminalis – Korbweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obsträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Buddleja div. Spec. – Sommerflieder
Buxus sempervirens – Buchsbaum und Sorten
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus mas – Kornelkirsche
Cytisus div. Spec. – Ginster
Deutzia div. spec. – Deutzie (ungefüllte Blüten)
Genista div. Spec. – Ginster (ungefüllte Blüten)
Hibiscus syriacus – Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)
Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)
Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere
Lonicera caerulea – blaue Heckenkirsche
Malus div. Spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
Ribes div. Spec. – Johannisbeere (fruchtende Sorten)
Rosa div. Spec. – Rosen (ungefüllte Blüten)
Rubus div. Spec. – Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
Salix rosmarinifolia – Rosmarinweide
Sorbus div. Spec. – Ebereschen, Mehlbeeren
Spirea div. spec. – Spiere
Syringa div. spec. – Flieder (ungefüllte Blüten)
Vaccinium div. Spec. – Heidelbeere, Preiselbeere
Weigela div. Spec. – Weigelia

Artenliste 4: Kletterpflanzen
Actinidia chinensis – Kiwi und Sorten
Clematis div. Spec. – Clematis, Waldrebe
Hedera helix – Eibau (fruchtende Sorten)
Humulus lupulus – Hopfen
Lonicera caprifolium – Gelblblatt
Lonicera periclymenum – Wald-Gelblblatt
Parthenocissus spec. – Wilder Wein
Vitis vinifera – Echter Wein
Wisteria div. Spec. – Blauregen, Glyzine

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom	bis
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -		
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		
		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		
		den
		Bürgermeister

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	11
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke
L: Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO UND § 1 ABS. 6 BAUNVO

Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Bauweise
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Zahl der Wohnungen
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. FESTSETZUNG GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

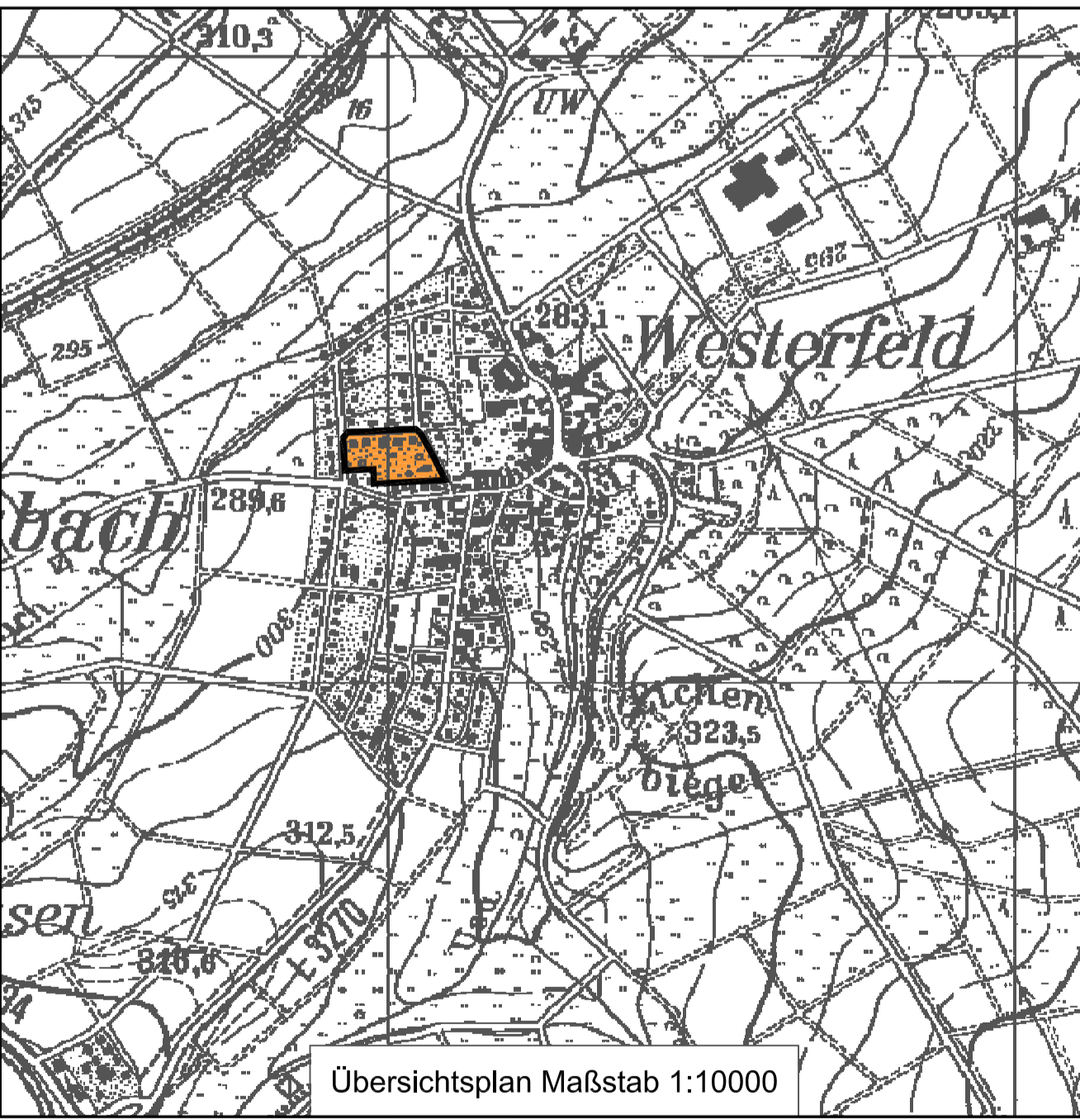
Beschränkung der Bodenversiegelung
Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
Acer campestre – Feldahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus – Bergahorn und Sorten
Alnus glutinosa – Schwarzerle und Sorten
Castanea sativa – Esskastanie und Sorten
Crateagus laevigata – Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)
Crateagus monogyna – Weißdorn und Sorten
Fagus sylvatica – Rotbuche und Sorten
Fraxinus excelsior – Esche und Sorten
Prunus padus – Traubenkirsche und Sorten
Quercus robur – Stieleiche und Sorten
Quercus petraea – Traubeneiche und Sorten
Salix alba – Silberweide und Sorten
Salix caprea – Salweide und Sorten
Sorbus aucuparia – Eberesche und Sorten
Tilia cordata – Winterlinde und Sorten
Obstbäume (H., v., B-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:
Cydonia oblonga – Quitte und Sorten
Juglans regia – Walnuss und Sorten
Malus domestica – Apfel und Sorten
Malus sylvestris – Wildapfel
Mespilus germanica – Mispel
Prunus avium – Kulturkirsche und Sorten
Prunus spec. – Pflirsich, Aprikose, Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneklode, Mirabelle, etc. und Sorten
Pyrus communis – Birne und Sorten
Sorbus domestica – Speierling und Sorten

Datum	Erstellung / Änderung
22.08.2019	sw Erstellung
09.09.2019	ck Planzeichnung, Festsetzungen
17.09.2019	ck Änderung Textfestsetzungen

geprüft: 16.09.2019, C. K. Dateiname: bwels_2d1.dwg
Blattgröße: 95 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadtCAD 15
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 08.2019



Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan "Luditzer Straße/Schlesierstraße" Stadtteil Westerfeld

- Entwurf -

Planungsbüro Koch

Planungsbüro für
• Städtebau
• Freiraum

• Landschaft
• Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Albar
www.gbkoch.de

Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. Christian Koch

Stand
17.09.2019

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@gbkoch.de