**Der Vorsitzende des Bauausschusses**

**Stadt Neu-Anspach**

Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

25. November 2021

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **02.12.2021**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 7. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

## T a g e s o r d n u n g

**1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/6/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2021**

**2. Beratungspunkte**

2.1 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung
-Entwurfsbeschluss
Vorlage: 372/2021

2.2 Durchführung Gestaltungswettbewerb Neue Mitte
- Grundsatzbeschluss
Vorlage: 370/2021

2.3 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung
- Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481
Vorlage: 378/2021

2.4 Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach
Vorlage: 361/2021

**3. Mitteilungen des Magistrats**

3.1 Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h, nachts 22-6h in der Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, aus Gründen des Lärmschutzes

Vorlage: 354/2021

**4. Anfragen und Anregungen**

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

**Folgende Gäste werden eingeladen:**

| | | |
|---|---|---|
| Homm, Josef | AG Siedlungsentwicklung | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Mulfinger, Jonas | AG Siedlungsentwicklung | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Eckhard, Raphael | AG Neue Mitte | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Kuth, Martina | AG Neue Mitte | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Dittmar, Christoph | AG Gewerbe | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Schulze, Friederike | AG Klima + Umwelt | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Mally, Klaus | AG Verkehr + Mobilität | zu TOP 2.1 – 2.4 |
| Müller, Gerd | AG Freizeit + Tourismus + Naherholung | zu TOP 2.1 – 2.4 |

# P r o t o k o l l

**Nr. XIII/7/2021**

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Donnerstag, dem 02.12.2021

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 22:00 Uhr

**I. Vorsitzender**

Löffler, Guntram

**II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Eisenkolb, Anke
Gemander, Reinhard
Höser, Roland
Jäger, Thomas
Komma, Nicole
Linden, Cornelius
Siats, Günter
von der Schmitt, Christian

**III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Kraft, Uwe
Kulp, Kevin
Moses, Andreas
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpperwien, Bernd
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

**IV. Vom Magistrat**

Pauli, Thomas
Planz, Sascha
Schubert, Gabriele
Strempel, Jürgen

**V. Von den Beiräten**

Eckhard, Raphael

**VI. Von der Verwaltung**

---

**VII. Als Gäste**

| | |
|---|---|
| Schulze, Friederike | AG Klima + Umwelt |
| Mally, Klaus | AG Verkehr + Mobilität |
| Müller, Gerd | AG Freizeit + Tourismus + Naherholung + Sport |

**VIII. Schriftführerin**

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und fragt, ob es Änderungswünsche zur Tagesordnung gebe.

Kevin Kulp von der SPD-Fraktion, beantragt den TOP 2.4 zu verschieben.

Birger Strutz von der CDU-Fraktion schließt sich Kevin Kulp an und beantragt darüber hinaus eine Sondersitzung zu diesem TOP anzusetzen.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt die Anträge gemeinsam zu Abstimmung.

**Ergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

Weitere Änderungen zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht. Sie wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/6/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2021**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/6/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2021 zu genehmigen.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**2. Beratungspunkte**

**2.1 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung -Entwurfsbeschluss**

**Vorlage: 372/2021**

Reinhard Gemander von der CDU-Fraktion schlägt vor, die Baugrenze nach hinten zu setzen, damit vor den Gebäuden Stellplätze entstehen können.

Sarah Corell, vom LB Bauen, Wohnen und Umwelt, erläutert, dass die Anordnung der Stellplätze beispielsweise neben dem Gebäude erfolgen könnte.

Kevin Kulp von der SPD-Fraktion weist darauf hin, dass bereits viele Doppelhäuser mit dieser vorgeschlagenen Anordnung in Neu-Anspach gebaut wurden.

Herr Homm, von der AG Siedlungsentwicklung, regt an, dass auch quer vor dem Haus geparkt werden könne.

Thomas Jäger von der NBL-Fraktion fordert eine Skizze über eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern des Grundstücks. Aus der solle die Stellplatzanordnung hervorgehen. Nur dann wäre ein Beschluss möglich.

Günter Siats von der SPD-Fraktion befürwortet den Vorschlag zu einer Skizze.

Bernd Töpperwien von der bnow-Fraktion weist darauf hin, dass die Stellplatzsituation im Bauantragsverfahren geklärt wird und dass die GRZ-/GFZ-Festsetzungen, die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach sowie die HBO einzuhalten sei.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino regt ebenfalls eine Skizze über die zukünftige Bebauung an.

Bauausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung.

Die Skizze wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit integrierten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

**Beratungsergebnis: 5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)**

**2.2 Durchführung Gestaltungswettbewerb Neue Mitte - Grundsatzbeschluss**

**Vorlage: 370/2021**

Conelius Linden von der CDU-Fraktion regt an 40.000 € im Beschlussvorschlag zu ergänzen.

Andreas Moses von der NBL-Fraktion äußert Bedenken zu einer Bebauung der Neuen Mitte und regt an die Bevölkerung abstimmen zu lassen.

Hans-Peter-Fleischer von der FWG-Fraktion schlägt vor, Universitäten anzufragen, ob sie Entwürfe für die Neue Mitte zeichnen könnten. Er halte Fachpreisrichter für überzogen.

Guntram Löffler argumentiert, dass Fach- und Sachgremium in einem Architektenwettbewerb benötigt werden.

Kevin Kulp erklärt, dass es Richtlinien für einen Architektenwettbewerb gebe. Die AG Neue Mitte werde in das Verfahren integriert. Zudem erinnert er, dass dieser Bereich Teil des Abbaupfades sei und bittet deshalb, diese Vorlage zu beschließen.

Andreas Moses fragt an, ob es zwingend ein Architektenwettbewerb sein muss. Er fragt an, wie sich die im Haushalt angesetzten 100.000 € zusammensetzen? Er bittet, um Beantwortung im Protokoll.

***Anmerkung der Verwaltung:***
***Da es sich um eine sehr große und bedeutsame Fläche handelt, für die es ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gibt, ist ein Wettbewerb, bei dem man unterschiedliche Lösungsansätze präsentiert bekommt, die geeignetste Wahl. Zudem sollten die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eingehalten werden, da bei Abweichungen es Probleme bei der Förderung geben könnte. Die im Haushalt angesetzten 100.000 € werden für die Durchführung des Wettbewerbs benötigt. Unter anderem werden damit die Fachpreisrichter (ca. 1000 € für die Teilnahme am Preisgericht), aber auch die Preise und Anerkennungen der Teilnehmer zur Verfügung gestellt.***

Bürgermeister Thomas Pauli warnt davor, vom Architektenwettbewerb abzuweichen. Die Eckdaten werden in Einbindung mit der AG Neue Mitte und weiteren Stakeholdern festgelegt.

Cornelia Scheer erinnert, dass die Förderung des Landes nur bis Ende 2023 laufe.

Andreas Moses beantragt folgende Änderung am Beschluss vorzunehmen: Es wird beschlossen, den Gestaltungswettbewerb für die Neue Mitte durchzuführen und mit den Vorbereitungen für die Ausschreibung des Wettbewerbs durch Beauftragung eines Planungsbüros für 40.000 € zu beginnen.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt den geänderten Beschlussvorschlag von Andreas Moses zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, den Gestaltungswettbewerb für die Neue Mitte durchzuführen und mit den Vorbereitungen für die Ausschreibung des Wettbewerbs durch Beauftragung eines Planungsbüros für 40.000 € zu beginnen.

**Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**2.3 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung - Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481**

**Vorlage: 378/2021**

Anke Eisenkolb von der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen schlägt vor, statt dem Wort „Maßgabe“, die Formulierung „wünschenswert sind 40 % bezahlbarer Wohnraum“ in den Beschluss aufzunehmen.

Andreas Moses befürwortet die Vergabe des Grundstücks an Adam Hall. Allerdings sollten die 40 % bezahlbarer Wohnraum als Zielsetzung und nicht als Vorgabe im Beschluss aufgenommen werden. Zudem habe er einen Lageplan zum Grundstück vermisst.

Bernd Töpperwien sieht die Vorgabe für 40 % bezahlbaren Wohnraum ebenfalls als problematisch an. Es könne den Verkaufspreis des Grundstückes senken.

Kevin Kulp sieht den Beschluss als Auftrag an die Verwaltung für die noch zu führende Verhandlung an, weshalb an den 40 % bezahlbaren Wohnraum festgehalten werden solle. Das Ergebnis der Verhandlung würde erneut der Stadtverordnetenversammlung präsentiert werden. Er schlägt vor, den Beschluss um folgende Passage zu ergänzen: „langfristige Bindung von Werkswohnungen und bezahlbaren Wohnraum“.

Christian von der Schmitt von der FWG-Fraktion schlägt vor „40 %“ aus dem Beschlusstext zu streichen.

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen regt ebenfalls an die 40 % nicht festzuschreiben, sondern den Verhandlungen der Verwaltung zu überlassen.

Uwe Kraft von der CDU-Fraktion fragt an, welche Ausnutzung der Bebauungsplan vorsieht?

Herr Homm erläutert, dass im derzeitigen Bebauungsplanentwurf eine GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt ist.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass gegebenenfalls der Bebauungsplan noch angepasst werden muss. Ein Satzungsbeschluss kann jedoch im Herbst 2022 gefasst werden. Die Firma Adam Hall mache viel für Neu-Anspach.

Kevin Kulp greift den Vorschlag von Anke Eisenkolb auf und bringt erneut die Möglichkeit die Formulierung „wünschenswert“ mit den in den Beschlusstext aufzunehmen ein. Allerdings sollten die „40 %“ bezahlbarer Wohnraum im Beschlusstext erhalten bleiben.

Thomas Pauli fasst die Änderungswünsche von Kevin Kulp und Anke Eisenkolb zusammen und formuliert folgenden Beschlussvorschlag: Es wird beschlossen, mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten, wünschenswert sind dabei langfristige Bindungen von Werkswohnungen und 40 % bezahlbarer Wohnraum zu entwickeln, der auch auf dem freien Markt angeboten wird.

Birger Strutz äußert, dass die CDU-Fraktion nicht über den von der Verwaltung vorgelegten Beschlusstext, „mit der Maßgabe 40% bezahlbaren Wohnraum“ positiv abstimmen könne, da die Firma Adam Hall unterstützt werden solle. Er stellt deshalb den Antrag den Beschluss wie folgt zu ändern: „Es wird beschlossen, mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten. Der Wunsch der Stadt zu bezahlbaren Wohnraum, der auch auf dem freien Markt angeboten wird, soll in diesen Verhandlungen adressiert werden. Wünsche des Unternehmens sollten aufgrund der herausragenden Bedeutung des Unternehmens für die Stadt wohlwollend behandelt werden.“

Kevin Kulp erinnert daran, dass die Firma Adam Hall GmbH ein Wirtschaftsunternehmen sei.

Anke Eisenkolb bringt die Formulierung von Thomas Pauli ebenfalls als Antrag vor.

Bauausschussvorsitzender Guntram Löffler lässt über den Antrag von Birger Strutz abstimmen.

**Ergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

Nach dem Ergebnis stellt der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler fest, dass über den Antrag von Anke Eisenkolb nicht abgestimmt werden muss.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten. Der Wunsch der Stadt zu bezahlbaren Wohnraum, der auch auf dem freien Markt angeboten wird, soll in diesen Verhandlungen adressiert werden. Wünsche des Unternehmens sollten aufgrund der herausragenden Bedeutung des Unternehmens für die Stadt wohlwollend behandelt werden.
2. bei erfolgreicher Verhandlung das Grundstück aus dem Interessenbekundungsverfahren für das Gebiet Westerfeld West herauszunehmen.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 2.4 Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach

**Vorlage: 361/2021**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung abgesetzt.

**Beschluss:**

Entfällt

**Beratungsergebnis: Abgesetzt**

## 3. Mitteilungen des Magistrats

### 3.1 Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h, nachts 22-6h in der Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, aus Gründen des Lärmschutzes

**Vorlage: 354/2021**

Die Straßenverkehrsbehörde hat gemäß § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO Anordnungen zum Schutze der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen zu treffen. Bei der Anordnung von Beschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes ist zwingend die Lärmschutz-Richtlinie-StV einzuhalten. Ebenso ist die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt als obere Straßenverkehrsbehörde einzuholen (Zustimmungsvorbehalt). Durch das Regelwerk der Lärmschutz-Richtlinie-StV und den Zustimmungsvorbehalt durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird eine hessenweit einheitliche Vorgehensweise zur Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen aus Gründen des Lärmschutzes erzielt. Die zu beachteten rechtlichen Rahmenbedingungen werden durch alle Anhörungspartner sehr eng gesetzt und lassen keinen erweiterten Ermessensspielraum durch die Straßenverkehrsbehörde zu.

Im Rahmen des „Lärmaktionsplans Hessen“ wurden durch den zuständigen Baulastträger Hessen Mobil lärmtechnische Berechnungen auf allen klassifizierten Straßen in Neu-Anspach erstellt, aus denen bei Überschreitung der gesetzlich festgelegten Schwellenwerte die Straßenverkehrsbehörde geeignete Maßnahmen ableiten kann.

Schwellenwerte gemäß Lärmschutz-Richtlinie-StV:

Allgemeines Wohngebiet: 70 db(A) Tag / 60 db(A) Nacht
Mischgebiet: 72 db(A) / 62 db(A) Nacht

Im Ergebnis zu den schalltechnischen Berechnungen von Hessen Mobil geht hervor, dass auf dem Streckenabschnitt L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, an insgesamt 19 Wohneinheiten die Schwellenwerte in der Nacht (60 db(A))

überschritten werden. Weitere Überschreitungen der Schwellenwerte, insbesondere tagsüber und in anderen Streckenabschnitten wurden in den schalltechnischen Berechnungen nicht festgestellt.

Nach Anhörung von Hessen Mobil und dem Regionalen Verkehrsdienst der Polizei Hochtaunus durch die Straßenverkehrsbehörde wurde die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt.

Ergebnis:

Die Straßenverkehrsbehörde wird im Streckenverlauf der L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74 eine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h (VZ 274-30) mit Zusatzzeichen „22-6h“ anordnen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Usingen und Hessen Mobil.

## 4. Anfragen und Anregungen

### 4.1 Anfragen und Anregungen

*Thomas Jäger fragt, wann es mit der Glasfaserverlegung an der Alten Schule weiter geht? Werden die Löcher noch vor Weihnachten zu gemacht?*

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft:

Die von der Firma Deutsche Glasfaser beauftragte Kabelfirma, hat alle notwendigen und nicht mehr benötigten Zug- und Anschlussgruben vor Weihnachten geschlossen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Arbeiten ab dem 10.01.2022 wieder aufgenommen werden. Über einen Baubeginn wird die Verwaltung nicht in Kenntnis gesetzt, da der Vertragspartner hier die Deutsche Glasfaser ist.
Von Seiten der Bauverwaltung wurde nur mit dem Bauleitungsbüro vereinbart, dass alles was bisher gemacht wurde erst abnahmefertig und ordentlich wieder herzustellen ist, bevor es zu weiteren Verlegearbeiten kommt.

### 4.2 Anfragen und Anregungen

*Roland Höser schlägt ein Parkverbot im Gewerbegebiet „Im Feldchen“ zwischen der Einfahrt zur Firma „Jäger und Höser“ und dem Kreisel vor.*

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Ordnung und Sicherheit weitergegeben.

| | |
|---|---|
| gez. Guntram Löffler | gez. Sarah Corell |
| Ausschussvorsitzender | Schriftführerin |

**Stadt**
**Neu-Anspach**

**Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **10.11.2021** - **Drucksachen Nr**.:

# Vorlage

**XIII/372/2021**

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 23.11.2021 | |
| Bauausschuss | 02.12.2021 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 16.12.2021 | |

**2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung**
**-Entwurfsbeschluss**

## Sachdarstellung:

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Westerfeld die städtebauliche Entwicklung eines baulich bislang ungenutzten Baugrundstückes in der Verlängerung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ bzw. des gleichnamigen Baugebietes zu Wohnzwecken vorgesehen, da die hier verlaufende oberirdische Stromversorgungsleitung zurückgebaut wurde. Im Zuge der Planung kann der Ortsrand nach Nordosten hin städtebaulich sinnvoll abgerundet werden bzw. ein Lückenschluss entlang des Otto-Sorg-Weges erfolgen. Somit befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend zur Wohnbebauung „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.12.2020 (Vorlage 283/2020) die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung 25.02.2021 (Vorlage 42/2021) beschlossen, dass der Geltungsbereich des Plangebietes durch Flächen des Wirtschaftsweges Gemarkung Westerfeld Flur 5, Flurstück 115 teilweise erweitert wird.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Das Plangebiet schließt sich westlich des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ von 2006 an und grenzt damit unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Ferner hat der Bundesgesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung in Anwendung des befristet eingeführten beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB erfolgt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ übernommen und mit aktuellen Festsetzungen (Festsetzung 1.5.2) ergänzt.

Die Abstimmung zwischen Verwaltung und Planungsbüro zu den Festsetzungen ist bereits Ende September erfolgt, sodass die Vorschläge aus der Ideensammlung der Fraktionen noch nicht berücksichtigt werden konnten. Jedoch finden sich viele Ideenvorschläge in den vorliegenden Festsetzungen wieder.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen.

## Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit integrierten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

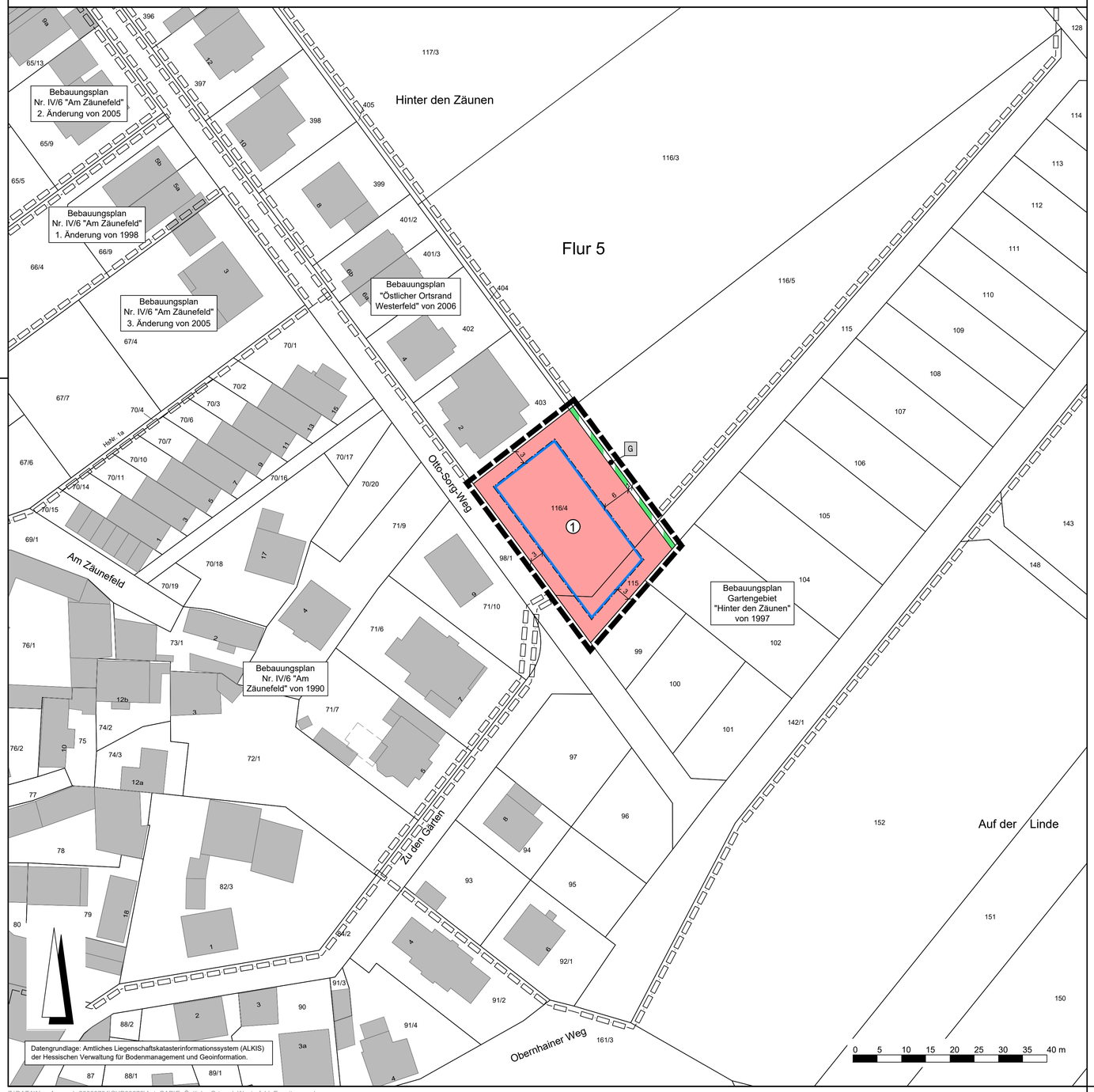
Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

# Bebauungsplan

# "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung




## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 5 — Flurnummer

116/4 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

$OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

D — Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

G — Grasweg

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Sonstige Darstellungen

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | $OK_{Geb.}$ | Bauweise | Haustyp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | WA | 0,4 | 0,4 | I | 8,90 m | o | D |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 03.12.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____
bis einschließlich ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den ___.___.____

_____
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

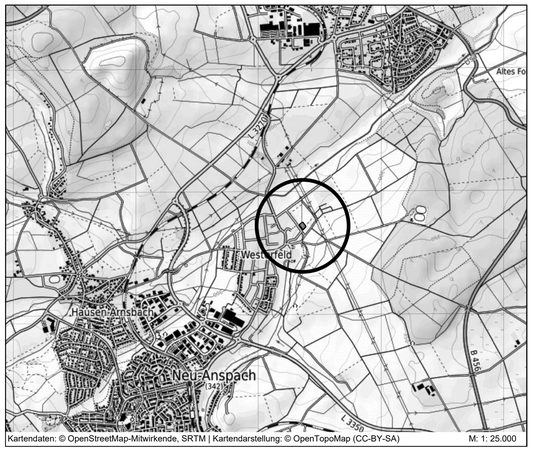
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

**Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld**

Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung




Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000


PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de


Entwurf

Stand: 01.10.2021

Projektleitung: Bötttger / Adler
CAD: Böttger
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 21-2552

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

**Textliche Festsetzungen**

# Bebauungsplan

## "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung

**Entwurf**

Planstand: 01.10.2021

Projektnummer: 21-2552

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22  Mail info@fischer-plan.de  www.fischer-plan.de

# 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ von 1997 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Straßenachse längs der Fahrbahn des Otto-Sorg-Weges, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

## 1.3 Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, gemessen von der Zufahrtsseite, sind bis zu einem Abstand von 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

## 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.5.2 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

### 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück einer Doppelhaushälfte sind im rückwärtigen Bereich mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 8-10 cm und mindestens fünf Laub- oder Obststräucher in Gruppen zu je zwei bis drei Exemplaren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt unberührt.

### 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

### 2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Stellplatz- und Ablösesatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksame Fassung.

### 3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

### 3.3 Entwässerungssatzung, Zisternensatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Neu-Anspach vom 01.01.2004 in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.2 Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.3 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## 3.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 3.6 Außenbeleuchtung und Verwendung von Leuchtmittel

Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht ausschließlich nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung darf nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

## 3.7 Artenauswahl

### Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

**Begründung**

# Bebauungsplan

## "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung

**Entwurf**

Planstand: 01.10.2021

Projektnummer: 21-2552

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22  Mail info@fischer-plan.de  www.fischer-plan.de

**Inhalt**

**1 Vorbemerkung ... 4**
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 6
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.6 Verfahrensart und -stand ... 9
**2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10**
**3 Inhalt und Festsetzungen ... 11**
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13
3.4 Zulässige Haustypen ... 13
3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 13
3.6 Verkehrsflächen ... 14
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 14
**4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14**
4.1 Dachgestaltung ... 14
4.2 Gestaltung von Einfriedungen ... 15
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 15
**5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16**
5.1 Boden und Fläche ... 16
5.2 Wasser ... 19
5.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels ... 19
5.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 19
5.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 22
5.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 23
5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen ... 24
5.8 Orts- und Landschaftsbild ... 24
5.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 24
5.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 24
5.11 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 24
5.12 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung ... 25
**6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 25**
6.1 Überschwemmungsgebiet ... 25
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 25
6.3 Oberflächengewässer ... 26
6.4 Abwasserbeseitigung ... 27

6.5 Abflussregelung ..... 28

**7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ..... 28**

**8 Kampfmittel ..... 28**

**9 Immissionsschutz ..... 29**

**10 Denkmalschutz ..... 29**

**11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ..... 29**

**12 Bodenordnung ..... 30**

**13 Flächenbilanz ..... 30**

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Westerfeld die städtebauliche Entwicklung von baulich bislang ungenutzten Freiflächen in der Verlängerung des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" bzw. des gleichnamigen Baugebietes zu Wohnzwecken vorgesehen, da die hier ehemals verlaufende oberirdische Stromversorgungsleitung außer Betrieb genommen und zurückgebaut wurde.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der Flächen zwischen dem Wohngebiet "Östlicher Ortsrand Westerfeld" im Westen und dem Gartengebiet "Hinter den Zäunen" im Osten als Lückenschluss bzw. Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld zu begrüßen, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB erfolgt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung von bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen und damit kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet.

**Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

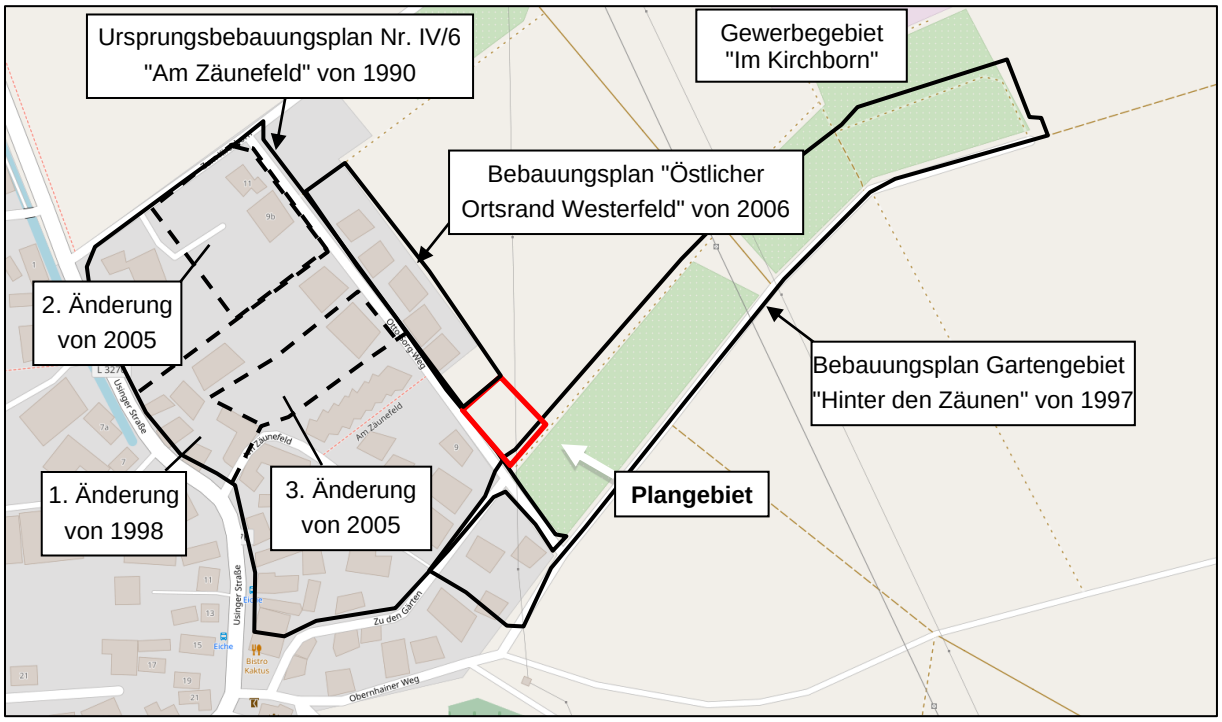



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, die Flurstücke 116/4, 115 teilweise und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 990 m². Er wird wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| Norden: | Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen |
| Osten: | Gartengebiet sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997 |
| Süden: | Verlauf des Otto-Sorg-Weges sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/6 "Am Zäunefeld" von 1990 |
| Westen: | Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 |

**Bereich des Plangebietes**

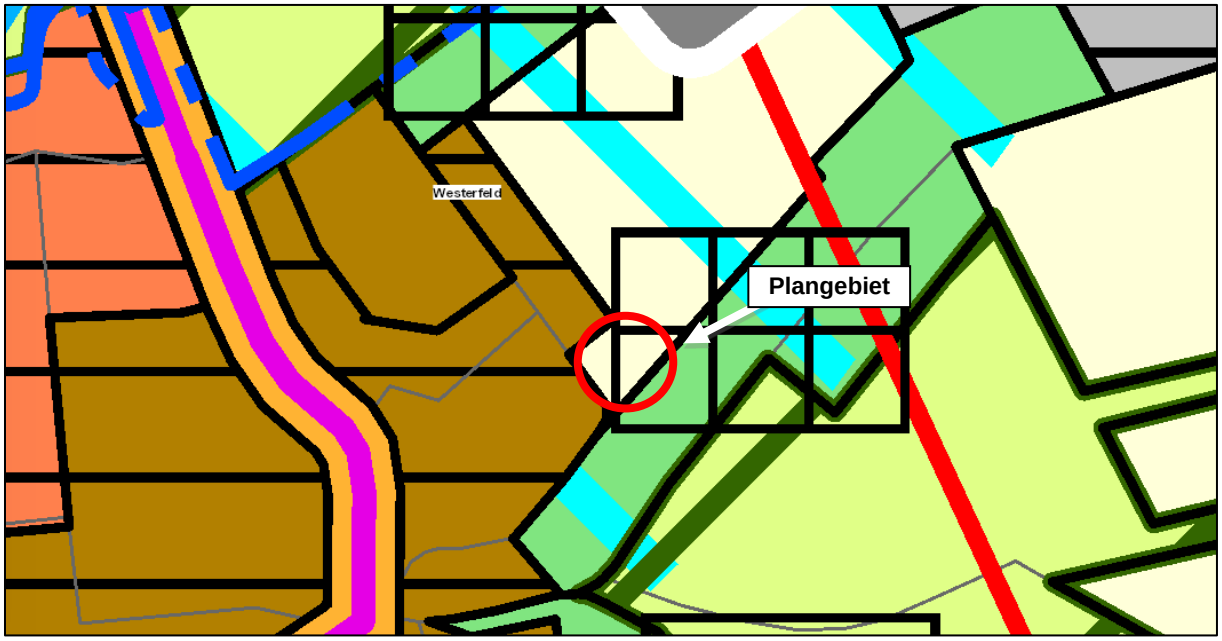
Eigene Aufnahmen (09/2021)

Der Bereich des Plangebietes weist im Bestand überwiegend leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte mit wenigen Gebüschen auf. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein artenarmer Grasweg an den weiter südöstlich eine als Vielschnittrasen ausgeprägte Böschung angrenzt. Die südöstliche Spitze des Plangebietes stellt sich als eine als Parkplatz genutzte Schotterfläche dar, welche in einen Grasweg übergeht. Südöstlich des Grasweges befinden sich zwei Einzelbäume, die jedoch außerhalb am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen.

### 1.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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 **Regionalplan Südhessen (RPS) / Regionale Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010 (RegFNP)** stellt für den Bereich des Plangebiets *Flächen für die Landbewirtschaftung* dar, welches durch ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert wird.

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**




Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß des RPS / Reg-FNP ist dabei in den *Flächen für die Landbewirtschaftung* die Offenhaltung der Landschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Darüber hinaus sollen die *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Somit widerspricht die bauliche Entwicklung dieser Fläche zunächst den Grundsätzen der Raumordnung. In Anbetracht der geringfügigen Größe des Plangebietes von 990 m² bzw. der geplanten ergänzenden Wohnbebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Bebauung entlang des Otto-Sorg-Weges wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

## 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

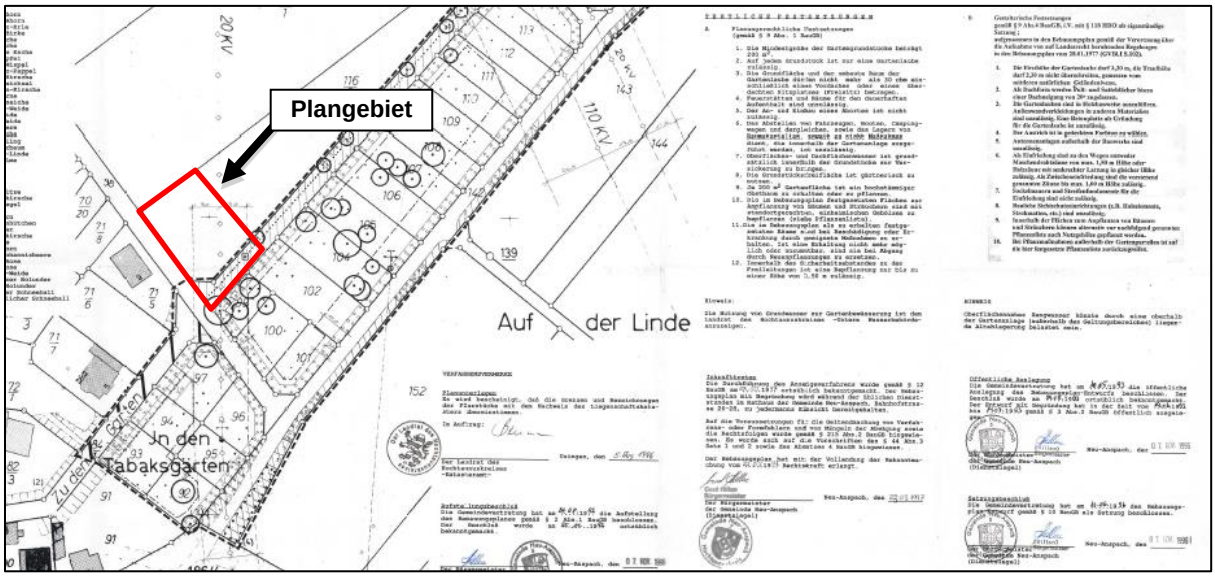
Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 an, der hier überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit verschiedenen grünordnerischen Vorgaben festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung stellt die Fortführung des 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans dar, wodurch sich die bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans an denen des rechtswirksamen Bebauungsplans von 2006 orientieren. Gleichwohl werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 nach Maßgabe der vorgesehenen Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst.

**Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006**

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im südöstlichen Bereich (Flurstück 115) liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997, der hier eine öffentliche Grünfläche sowie ergänzend einen Fußweg (unbefestigt) festsetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung wird dieser Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auf diese Weise eine Bebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Plangebiet zu ermöglichen. Hierbei ist relevant, dass durch das teilräumliche Wegfallen der Wegeparzelle die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie des Gartengebietes nicht wesentlich eingeschränkt wird, da diese über andere Wegeparzellen erschlossen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

**Bebauungsplan Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997**




Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur Wohnbebauung "Östlicher Ortsrand Westerfeld" und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits gewährleistet ist. Ferner hat der Bundesgesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht. Im Rahmen der geplanten Baugebietsentwicklung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer geringen Größenordnung von 990 m² (rd. 0,1 ha) in Anspruch genommen. Im Zuge der Planung ist somit zwar eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben, jedoch wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, da im unmittelbaren Umfeld weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ergänzt. Bis zum 31.12.2019 galt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB konnte jedoch nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist hingegen bis zum 31.12.2021 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Neuregelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) wurde die zwischenzeitlich außer Kraft getretene Regelung des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 wieder befristet eingeführt; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gilt dabei die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 sowie die südlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. IV/6 "Am Zäunefeld" von 1990.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV / 12 "Hinter den Zäunen" von 1997, im Zuge dessen hier bislang eine öffentliche Grünfläche und ergänzend ein Fußweg (unbefestigt) festgesetzt wird. Während indes einschlägige Rechtsprechung zur gesetzlichen Neuregelung bislang noch aussteht, ist jedenfalls in der Literatur noch keine herrschende Meinung zu erkennen, ob der im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zur Überplanung vorgesehene Bereich zwingend vollständig als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sein muss. Da der Bereich des Plangebietes bislang entsprechend der Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie ergänzend Fußweg (unbefestigt) nicht für bauliche Zwecke genutzt wird, sondern sich als unbebaute Grün- und Freifläche darstellt, kann die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Änderung des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes, entsprechend der hierzu ergangenen Rechtsprechung, mangels baulicher Vorprägung nicht als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB trotz teilweise qualifizierter Überplanung aufgrund des derzeitigen Außenbereichscharakters dieser Teilflächen als gegeben angesehen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br>**§ 2 Abs. 1 BauGB** | 03.12.2020<br>Bekanntmachung: __.__.____ |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br>**§ 3 Abs. 2 BauGB** | __.__.____ – __.__.____<br>Bekanntmachung: __.__.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br>**§ 4 Abs. 2 BauGB** | Anschreiben: __.__.____<br>Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br>**§ 10 Abs. 1 BauGB** | __.__.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Neu-Anspach.

## 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Westerfeld im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage nördlich des Otto-Sorg-Wegs, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landes- und Kreisstraßen sowie weiterführend über die Bundesstraßen B 456 und B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von dem Otto-Sorg-Weg, der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

## 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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 aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ferner wird mit dem vergleichsweisen weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der vorliegenden Planung tatsächlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ein Maß von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine städtebauliche Dichte, die dem Umfeld des Plangebietes entspricht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung, die der unmittelbaren Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 begrenzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzung zur Höhenentwicklung nur eine eingeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- oder Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

**Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzend Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt entsprechend der geplanten eingeschossigen Bebauung sowie der Bebauung in der Umgebung ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 8,90 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Straßenachse längs der Fahrbahn des Otto-Sorg-Weges, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 fest, dass Garagen, gemessen von der Zufahrtsseite, bis zu einem Abstand von 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht werden.

### 3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorgesehenen Planung fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach Rechnung.

### 3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet **je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann.

### 3.6 Verkehrsflächen

In Anlehnung an die Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 setzt der Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze **Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Grasweg"** fest, so dass der Grasweg entlang der landwirtschaftlichen Flächen gesichert wird.

### 3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrzufahrten sowie Hofflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes eingriffsminimierend fest, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, die in ihrem Umfang den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 entsprechen, jedoch eine eindeutigere Zuweisung zu den einzelnen Baugrundstücken ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass je Grundstück einer Doppelhaushälfte im rückwärtigen Bereich mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 8-10 cm und mindestens fünf Laub- oder Obststräucher in Gruppen zu je zwei bis drei Exemplaren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 4 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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung sowie in den umgebenden Landschaftsraum einfügen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie z.B. Sattel-, Walm- und Zeltdächer, mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig sind. Pultdächer sind mit einseitig geneigter Dachfläche mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig.

Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt unberührt.

### 4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Sicherung der Wanderwege wild lebender Tierarten, wie zum Beispiel den Igel, einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

### 4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass die **Grundstücksfreiflächen** auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Darüber hinaus wird sowohl aus gestalterischer als auch aus stadtökologischer Sicht festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (**Schottergärten**), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität des geplanten Wohngebietes im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grünland- und Freiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung und Begrünung der privaten Baugrundstücke gesichert werden kann.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### 5.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Pseudogleyen und Parabraunerden-Pseudogleyen mit Haftpseudogleyen (Hauptgruppen „Böden aus äolischen Sedimenten“ und „Böden aus fluviatilen Sedimenten“). Die Bodenart wird als sandiger Lehm angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Das Plangebiet weist zum Großteil einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Im Einzelnen weisen die Böden hierbei eine mittlere Standorttypisierung und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität und ein geringes Nitratrückhaltevermögen auf. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes wird mit einem mittleren Budenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Hier wird eine mittlere Standorttypisierung, ein hohes Ertragspotential und eine geringe Feldkapazität sowie ein geringen Nitratvermögen angegeben. Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 45 bis <= 50 angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Das Plangebiet wird mit einem K-Faktor von >0,3 – <0,4 mit einer hohen Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden bewertet.

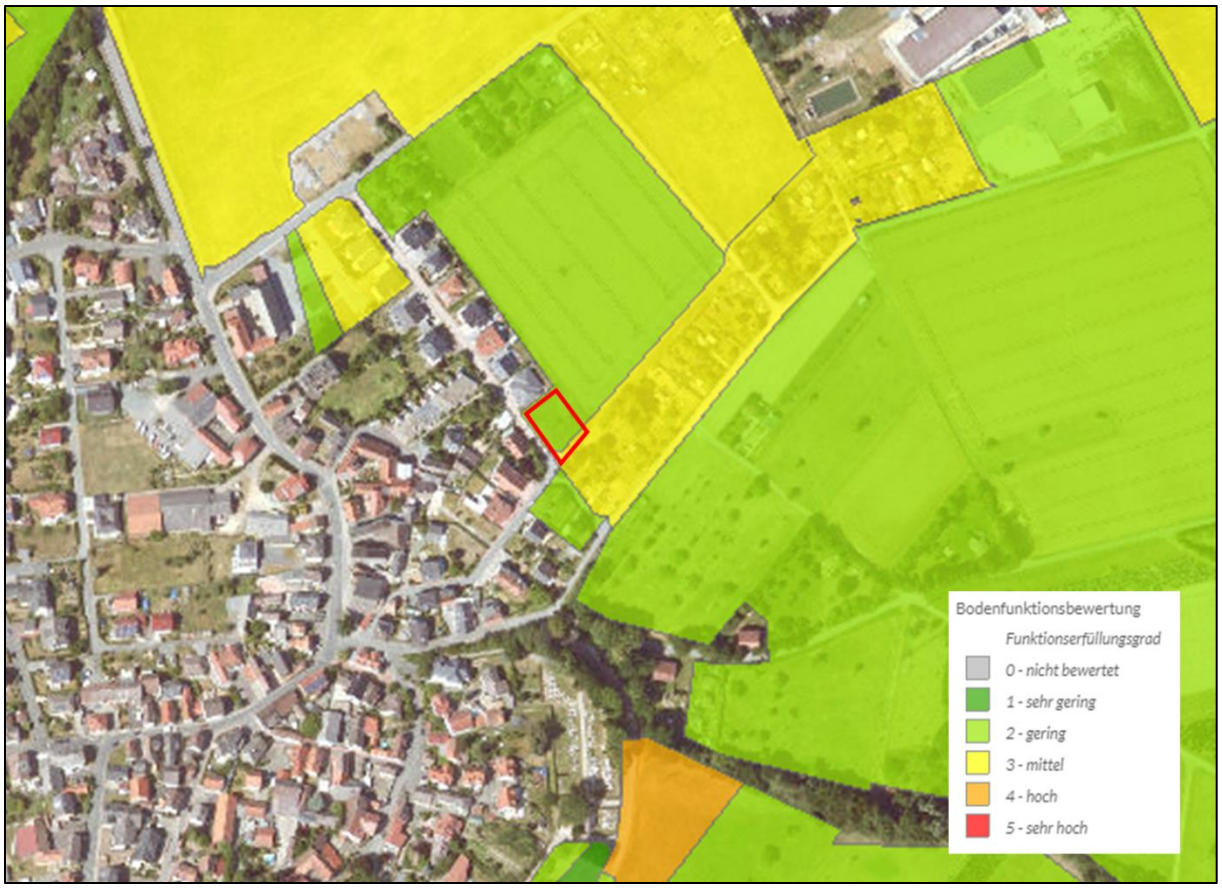



**Abb. 1:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 01.10.2021, eigene Bearbeitung)

**Abb. 2:** Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 01.10.2021, eigene Bearbeitung).

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von maximal rund 600 m² Fläche im Plangebiet. Negative Effekte der Bodenversiegelung hinsichtlich des Schutzguts Boden (Einschränkung der Funktion als Lebensraum, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) beschränken sich aufgrund der geringen Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans hauptsächlich auf das Plangebiet selbst.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen). Der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

### 5.2 Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet befinden sich amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Fläche innerhalb des Plangebietes von maximal rd. 600 m². Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Insgesamt ergibt sich demnach eine geringe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Wasser.

### 5.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem steht der bereits vorhandene Versieglungsgrad der angrenzenden Flächen der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Die Anpflanzung großkroniger Laubbäume kann sich positiv auf das Kleinklima durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang auswirken.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft sowie das Eintreten von Folgen des Klimawandels sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

### 5.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im September 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet weist im Bestand überwiegend leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte mit wenigen Gebüschen auf. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein artenarmer Grasweg an den weiter südöstlich eine als Vielschnittrasen ausgeprägte Böschung angrenzt.

Nordwestlich grenzen an das Plangebiet bereits versiegelte Flächen in Form von Verkehrswegen und bestehender Bebauung mit Hausgärten sowie einem als Vielschnittrasen ausgeprägten Grasweg nordöstlich der Bebauung an. Die Wohnbebauung setzt sich südlich und westlich des Plangebietes weiter fort. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Gartengebiet mit Gehölzbeständen. Zudem grenzen nordöstlich an das Plangebiet eine ackerbaulich genutzte Fläche sowie ein Grasweg und Laubgehölze frischer Standorte an. Die südliche Spitze des Plangebietes stellt sich als eine als Parkplatz genutzte Schotterfläche dar, welche in einen Grasweg übergeht. Südöstlich des Grasweges befinden sich zwei Einzelbäume, die jedoch außerhalb am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen.

**Abb. 3**: Blick nach Nordwesten auf das leicht ruderalisierte Grünland frischer Standorte sowie angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 4**: Leicht ruderalisiertes Grünland mit südöstlich angrenzendem Grasweg sowie einer Böschung, die Vielschnittrasen aufweist. Blick nach Nordosten. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 5**: Böschung mit Vielschnittrasen südöstlich des Grasweges außerhalb des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 6**: Nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten, hier als Vielschnittrasen mit einzelnen Büschen ausgeprägt. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 7**: Nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie als Vielschnittrasen ausgeprägter Grasweg und Ackerfläche nordöstlich des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 8**: Südöstlich außerhalb des Plangebietes gelegene Eiche (*Quercus* spec.). (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 9**: Südöstlich an den Grasweg angrenzende Laugehölze frischer Standorte außerhalb des Plangebietes. Blick nach Nordosten. (eigene Aufnahme 09/2021)

**Abb. 10**: Am südlichen Rand des Plangebietes außerhalb des Eingriffsbereichs gelegener Berg-Ahorn (Quercus spec.) sowie Blick auf die Steingabionen und die Schotterfläche. (eigene Aufnahme 09/2021)

Das ruderalisierte Grünland weist vereinzelt kleinere Gebüsche der Arten Eiche (Quercus spec.), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zitterpappel (Populus tremula) und Öhrchen-Weide (Salix aurita) auf. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden im Bereich des Grünlandes erfasst:

| | |
|---|---|
| *Agrostis capillaris* | Rotes Straußgras |
| *Anthemis arvensis* | Acker-Hundskamille |
| *Arrhenatherum elatius* | Gewöhnlicher Glatthafer |
| *Bellis perennis* | Ausdauerndes Gänseblümchen |
| *Cirsium arvense* | Acker-Kratzdistel |
| *Cirsium vulgare* | Gewöhnliche Kratzdistel |
| *Convolvulus arvensis* | Acker-Winde |
| *Cornus sanguinea* | Blutroter Hartriegel |
| *Crepis capillaris* | Kleinköpfiger Pippau |
| *Dactylis glomerata* | Wiesen-Knaulgras |
| *Epilobium angustifolium* | Schmalblättriges Weidenröschen |
| *Erigeron canadensis* | Kanadisches Berufkraut |
| *Galium mollugo* | Wiesen-Labkraut |
| *Hypericum perforatum* | Tüpfel-Johanniskraut |
| *Lapsana communis* | Gewöhnlicher Rainkohl |
| *Lolium perenne* | Deutsches Weidelgras |
| *Phleum pratense* | Wiesen-Lieschgras |
| *Plantago lanceolata* | Spitz-Wegerich |
| *Plantago major* | Breit-Wegerich |
| *Polygonum aviculare* | Acker-Vogelknöterich |
| *Populus tremula* | Zitter-Pappel |
| *Potentilla anserina* | Gänsefingerkraut |
| *Prunella vulgaris* | Gewöhnliche Braunelle |
| *Quercus* spec. | Eiche |
| *Ranunculus acris* | Scharfer Hahnenfuß |
| *Rosa* spec. | Rose |
| *Rumex* spec. | Ampfer |
| *Salix aurita* | Öhrchen-Weide |
| *Senecio jacobaea* | Jakobs-Greiskraut |
| *Sonchus oleraceus* | Kohl-Gänsedistel |
| *Tanacetum vulgare* | Gewöhnlicher Rainfarn |
| *Taraxacum* Sect. *Ruderalia* | Löwenzahn |
| *Trifolium pratense* | Rot-Klee |
| *Urtica dioica* | Große Brennnessel |
| *Vicia sativa* | Saat-Wicke |

Südöstlich des ruderalisierten Grünlandes verläuft ein artenarmer Grasweg, der die nachfolgenden Pflanzenarten aufweist:

| | |
|---|---|
| *Plantago major* | Breit-Wegerich |
| *Ranunculus acris* | Scharfer Hahnenfuß |
| *Taraxacum* sect. *Ruderalia* | Löwenzahn |
| *Trifolium pratense* | Rot-Klee |

Südöstlich an den Grasweg angrenzend befindet sich eine Böschung mit als Vielschnittrasen ausgeprägten Grünland frischer Standorte. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden hier angesprochen:

| | |
|---|---|
| *Hieracium aurantiacum* | Orangerotes Habichtskraut (randlich) |
| *Lapsana communis* | Gewöhnlicher Rainkohl (randlich) |
| *Plantago lanceolata* | Spitz-Wegerich |
| *Ranunculus acris* | Scharfer Hahnenfuß |
| *Senecio jacobaea* | Jakobs-Greiskraut (randlich) |
| *Trifolium pratense* | Rot-Klee |
| *Urtica dioica* | Große Brennnessel |
| *Vicia sativa* | Saat-Wicke |

Die östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Laubgehölze charakterisieren sich durch die Arten Kirsche (Prunus spec.), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Rose (Rosa spec.), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) sowie Weide (Salix spec.). Im Bereich der Freizeitgärten südöstlich des Plangebietes werden der Grasweg und die vorgelagerte Schotterfläche durch Steingabionen sowie niedrigwüchsige Nadelgehölze der Art Gewöhnliche Eibe (Taxus bacata) von den Gärten abgegrenzt.

Das Plangebiet besitzt einen geringen (Grasweg, Vielschnittrasen) bis mittleren (leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte) naturschutzfachlichen Wert. Die randlich gelegenen Gehölze sowie die am südöstlichen Randbereich gelegenen Einzelbäume sind als naturschutzfachlich höherwertig anzusprechen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des Plangebietes und werden daher durch die vorliegende Planung nicht tangiert. In der Zusammenschau birgt die Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt ein geringes bis maximal mittleres Konfliktpotenzial gegenüber den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

### 5.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet stellt einen Übergang vom besiedelten Siedlungsraum in Bereiche des Offenlandes dar und weist selbst keine Strukturen auf, die potenziell als Bruthabitate Europäischer Vogelarten sowie als Lebensraum für sonstige planungsrelevante Arten (wie z.B. Haselmaus, Arten der Faltergattung Maculinea, Quartiere von Fledermäusen) in Betracht gezogen werden. Geeignete Strukturen finden sich in den nahe des Plangebietes gelegenen Freizeitgärten sowie im Bereich der außerhalb des Plangebietes lokalisierten Gehölze.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind generell zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

### 5.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet weder in noch angrenzend an ein Natura-2000-Gebiet oder sonstiges Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und liegt in rd. 3 km südöstlicher Entfernung vom Plangebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ und liegt in rd. 2 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete bzw. auf deren Erhaltungsziele sind bei Umsetzung der Planung aufgrund der fehlenden räumlichen Zusammenhänge auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Der rd. 134.775 ha große Naturpark umfasst die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Wetterauskreis, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg, Landkreis Gießen.

Der Bau ergänzender Wohngebäude mit zugehörigen Hausgärten in einem Bereich, der bereits vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt wird, wird sich nicht negativ auf den Naturpark auswirken.

### 5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen und / oder Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 1524 „Streuobst östlich Westerfeld“ befindet sich gemäß NaturegViewer in rd. 60 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Biotops sind bei Umsetzung der Planung aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge auszuschließen.

### 5.8 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes, herrscht in diesem Bereich bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche und östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Freizeitgärten, welche von der Planung nicht betroffen sind. Da durch die vorliegende Planung lediglich Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits anthropogen verändert sind und sich das Plangebiet in die bestehende Bebauung einfügt, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, zumal die südöstlich gelegenen Laub- und Nadelgehölze im Bereich der Freizeitgärten direkte Blickbeziehungen von Südosten in Richtung Nordwesten zum größten Teil abschirmen.

### 5.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Da weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld besonders lärmintensive oder störanfällige Nutzungen vorhanden sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Das Plangebiet weist keine zur Erholung dienenden Funktionen auf. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche. Südöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich Freizeitgärten. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

### 5.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### 5.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 5.12 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

### 6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

### 6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

*Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für maximal acht Wohneinheiten.

*Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einem Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnnutzung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

*Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

*Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

*Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

*Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

*Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung aufgrund der topografischen Gegebenheiten grundsätzlich nicht zu erwarten.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### 6.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

## 6.4 Abwasserbeseitigung

*Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an die bestehenden Leitungen im Bereich des Otto-Sorg-Weges. Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung sowie der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

*Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

*Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

*Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### 6.5 Abflussregelung

*Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

*Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

*Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

## 7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

*Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

*Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 8 Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 9 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsflächen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## 10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

## 11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

## 12 Bodenordnung

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

## 13 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

| **Geltungsbereich des Bebauungsplans** | **990,25 m²** |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 954,60 m² |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Grasweg" | 35,65 m² |

Planstand: 01.10.2021

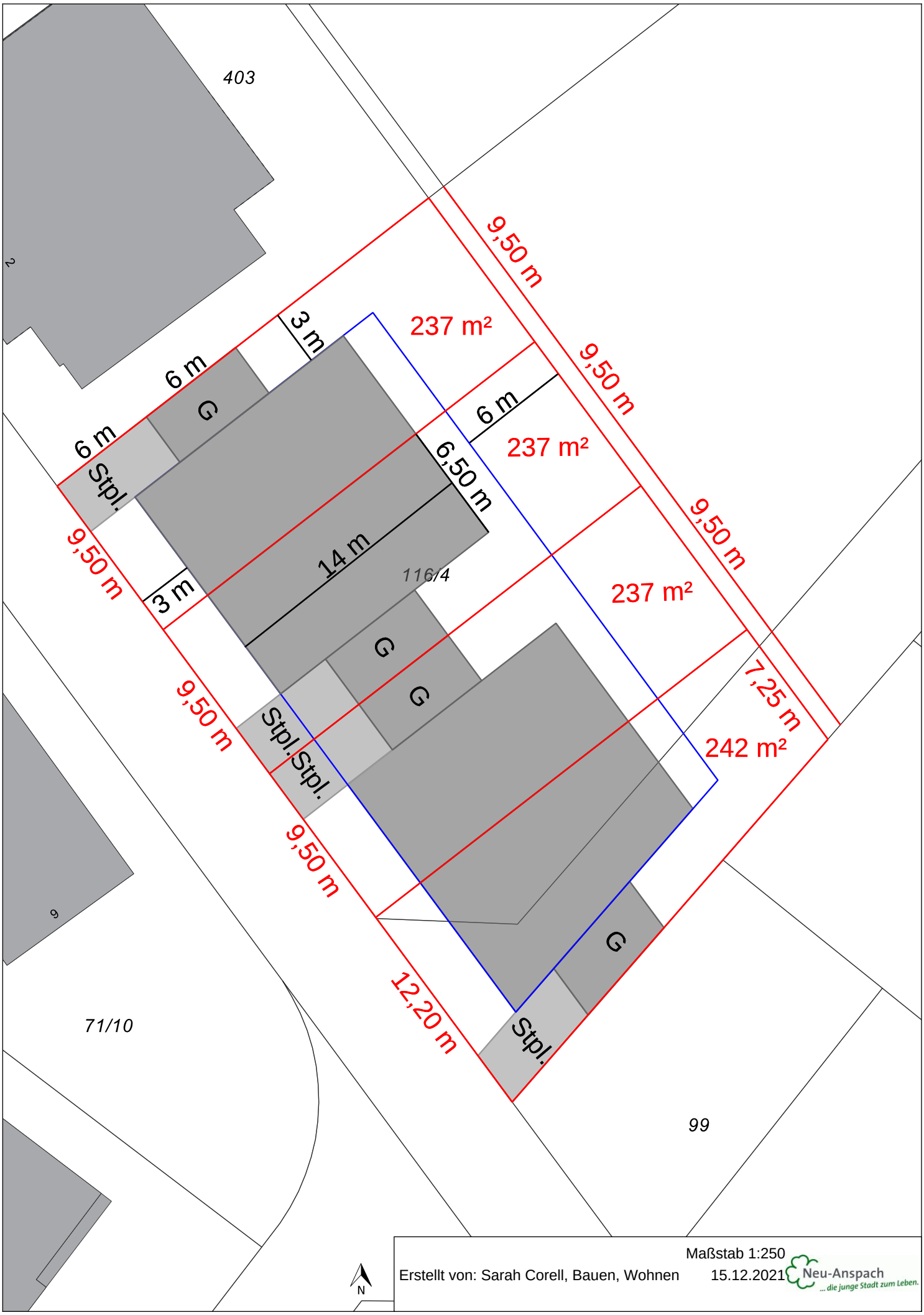
Projektnummer: 21-2552

Projektleitung: Böttger / AdlerBöttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22  Mail: info@fischer-plan.de  www.fischer-plan.de




Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2021

**Stadt**
**Neu-Anspach**

**Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **08.11.2021 - Drucksachen Nr.**:

# Vorlage

**XIII/370/2021**

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 16.11.2021 | |
| Bauausschuss | 02.12.2021 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 04.12.2021 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 16.12.2021 | |

**Durchführung Gestaltungswettbewerb Neue Mitte**
**- Grundsatzbeschluss**

## Sachdarstellung:

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Perspektiven 2040“ ist das Schlüsselprojekt 5.3.3 „Architektenwettbewerb Neue Mitte“ verankert. Über das Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ hat die Stadt Neu-Anspach nun die Chance eine Förderung für den Gestaltungswettbewerb zu erhalten. Dazu muss nun der länger andauernde Prozess angestoßen werden. Es wird ebenso auf die Vorlage 345/2021 verwiesen.

In Abstimmung mit dem Ministerium und der WiBank kann der Gestaltungswettbewerb unter 2.1 „Planungen, Strategieentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit“ der Förderrichtlinie subsumiert werden.

Die Vorbereitung und Begleitung des zweistufigen Architektenwettbewerbs durch ein Planungsbüro wird ca. 40.000 € kosten. Des Weiteren werden Kosten in Höhe von ca. 100.000 € für die Fachpreisrichter und die Preisgelder (Auslobungsleistungen) anfallen.

Geplant ist ein nichtoffener, zweiphasiger, kooperativer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb. Vor dem Wettbewerb findet ein vorgeschaltetes qualifizierendes Auswahlverfahren statt. Das Verfahren verläuft in der 1. Phase anonym, in der 2. Phase kooperativ. Zudem soll die Öffentlichkeit in das Wettbewerbsverfahren zu den einzelnen Verfahrensschritten eingebunden werden.

Das projektierte und realisierbare Bau- und Nutzungskonzept wäre dann die Grundlage für die notwendige Bebauungsplanänderung bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Jury wird sich voraussichtlich aus Fachpersonen, Beteiligte sowie Vertretern der Fraktionen zusammensetzen.

Die ersten Gespräche wurden bereits im Oktober / November mit beteiligten Akteuren (AK Neue Mitte, Gewerbeverein) geführt. Weitere Gespräche sind bereits vereinbart bzw. in Vorbereitung. Hierbei gilt es insbesondere die ev. Kirche Anspach und die DKR in die Planungen einzubeziehen.

Finanzmittel sind bei der Kostenstelle 61511100 – städtebauliche Planung und Entwicklung – Sachkonto 6120900 – Aufwendung für Ortsplanung durch Dritte – (Haushaltsansatz 2021 30.000 €) eingestellt worden. Für den Haushalt 2022 sind 100.000 € angesetzt worden. Einnahmen durch das Förderprogramm sind auf dem Sachkonto 54210000 – Zuweisung für lfd. Zwecke – (80.000 €) für das Haushaltsjahr 2022 vorgesehen.

Für die inhaltliche Abstimmung, also die Formulierung der Planungsaufgabe, wird eine weitere Vorlage vor Auslobung des Wettbewerbs für die Gremien vorbereitet.

## Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Gestaltungswettbewerb für die Neue Mitte durchzuführen und mit den Vorbereitungen für die Ausschreibung des Wettbewerbs zu beginnen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

haushaltsrechtlich geprüft:

**Stadt**
**Neu-Anspach**

**Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **16.11.2021** - **Drucksachen Nr**.:

# Vorlage

**XIII/378/2021**

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 23.11.2021 | |
| Bauausschuss | 02.12.2021 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 04.12.2021 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 16.12.2021 | |

**60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung**
**- Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481**

## Sachdarstellung:

In der Vorlage (112/2016) zum Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, das Grundstück für den sozialen bzw. bezahlbaren Wohnungsbau (12 Wohneinheiten) zu nutzen. Dieses Ziel wurde bis zuletzt verfolgt. Allerdings wurde seitens der Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis signalisiert, dass in der näheren Zukunft andere Bauprojekte sowie Sanierungen und Aufstockungen an bestehenden Objekten anstünden. Darüber hinaus ist geplant, das städtische Grundstück, wie auch die Grundstücke Westerfeld West 3. + 4. BA, in die Ausschreibung an eine Entwicklungsgesellschaft aufzunehmen (Vorlagen 277/2019 + 374/2021).

Die Firma Adam Hall GmbH ist an die Verwaltung herangetreten und hat angefragt, ob die Möglichkeit besteht, die ca. 2.500 m² große Teilfläche des städtischen Grundstücks (Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481) zu erwerben. Adam Hall möchte auf dem Grundstück in einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise Wohnraum für ihre Mitarbeiter schaffen, um unter anderem qualifiziertes Personal anwerben zu können. Das Grundstück bietet sich an, da die Firma fußläufig in wenigen Minuten durch die Parkanlage erreichbar ist. Zudem hat die Stadt durch die Veräußerung an Adam Hall die Möglichkeit einem langjährigen Gewerbesteuerzahler Entwicklungsoptionen einzuräumen, um weiterhin am Standort Neu-Anspach aktiv zu sein.

Allerdings ist zu beachten, dass das Flurstück nicht ohne das Baugebiet Westerfeld West 3. + 4. BA erschlossen werden kann, da kein Kanalanschluss vorhanden ist. Der nächstgelegene erreichbare Kanalschacht liegt von der Grundstücksgrenze ca. 8,00 m entfernt. Bedingt der Kanaltiefe von 1,25 m ist hier im natürlichen Gefällekein Anschluss möglich. Ein Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht vorhanden. Nur der Anschluss an die bestehende Wasserleitung im angrenzenden Weg ist machbar. Somit ist eine Erschließung dieses Grundstücks nur möglich, wenn die Grundleitungen des Baugebietes Westerfeld West 3. + 4. BA hergestellt werden.

Aufgrund der derzeitigen Mietpreisentwicklung und dem Wunsch der Politik, Investoren nicht ausschließlich hochpreisigen Wohnraum zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, mit Adam Hall in Verhandlungen zu treten. Ziel dabei ist die Maßgabe 40 % bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln, welcher auch auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden soll.

Wenn eine Einigung mit Adam Hall zustande kommen sollte, müsste das Grundstück aus dem Interessenbekundungsverfahren für das Gebiet Westerfeld West herausgenommen werden.

## Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten, mit der Maßgabe 40 % bezahlbarer Wohnraum zu entwickeln, der auch auf dem freien Markt angeboten wird.
2. bei erfolgreicher Verhandlung das Grundstück aus dem Interessenbekundungsverfahren für das Gebiet Westerfeld West herauszunehmen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Anfrage der Firma Adam Hall

**Adam Hall GmbH** | Adam-Hall-Str. 1 | 61267 Neu-Anspach | Germany

Magistrat
Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26-28

61267 Neu-Anspach

Neu-Anspach, 16. November 2021

**Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem wir durch die Corona Pandemie doch sehr gelitten haben, geht es nun geschäftlich bei Adam Hall wieder bergauf.
Aus diesem Grund sind wir nun auch wieder auf der Suche nach qualifiziertem Personal, was sich auf Grund des allgemeinen Fachkräftemangels doch als schwierig erweist.

Um neue Mitarbeiter zu finden, aber auch bestehende Mitarbeiter zu halten kommt es auch immer wieder zu dem Problem Wohnraum in Neu-Anspach zu finden.
Wir haben bereits eine größere Anzahl von Mitarbeitern die schon seit geraumer Zeit auf der Suche nach Wohnungen oder Häusern in Neu-Anspach sind.

Um hier zukünftig nachhaltige Perspektiven zu bieten und auch weiterhin qualifiziertes Personal zu bekommen, würde wir selbst gerne Wohnraum schaffen.
Aktuell gibt es noch eine ca. 2500m$^2$ Teilfläche am Ende der Michelbacher Str. in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstück 481) .

Dieses Grundstück würde sich im ersten Schritt perfekt anbieten, da es in unmittelbarer Nähe liegt. Wir würden hier sehr gerne eine moderne, ökologische und nachhaltige Bauweise verwirklichen. Daher würde ich Sie bitten hierzu die politische Meinung einzuholen um es uns zu ermöglichen dieses umzusetzen.

Die genauen Details würden wir dann bei einem positiven Bescheid abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Adam Hall GmbH
Sven Wagner
Financial Director/Prokurist

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C146549

Adam Hall GmbH | Adam-Hall-Str. 1
61267 Neu-Anspach | Germany
Phone +49 6081 9419-0 | Fax: +49 6081 9419-1000
E-mail: mail@adamhall.com | adamhall.com

Sitz/Registered Office: Neu-Anspach | Amtsgericht/Court of Registry: Bad Homburg HRB 8076
Geschäftsführer: David Kirby (Executive Chairman), Markus Jahnel (COO),
Alexander Pietschmann (CEO) | Ust.-ID Nr./VAT Reg. No. DE 114114041

**Stadt**
**Neu-Anspach**

**Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **29.10.2021 - Drucksachen Nr.**:

# Vorlage

**XIII/361/2021**

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 23.11.2021 | |
| Bauausschuss | 02.12.2021 | |
| Magistrat | 29.03.2022 | |
| Bauausschuss | 06.04.2022 | |

**Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach**

## Sachdarstellung:

In der Bauausschusssitzung am 02.09.2021 wurde beschlossen, dass die Fraktionen Ideensammlungen für Festsetzungen in Bebauungsplänen bei der Verwaltung einreichen. Darüber hinaus wurden von den Fraktionen weitergehende Vorschläge zu unterschiedlichen Punkten vorgebracht. Die eingereichten Vorschläge wurden von der Verwaltung überprüft und teilweise mit Stellungnahmen versehen.

Wenn keine Stellungnahme abgegeben wurde, bedarf es einer politischen Entscheidung, ob diese Ideen festgesetzt werden sollen.

Ziel der Sache ist eine Handreichung zur Beachtung bei der Erstellung künftiger Bebauungspläne für die Verwaltung. Klar ist aber auch, dass nicht jeder Vorschlag in eine Festsetzung eingebunden werden kann, da manche Vorschläge zu allgemein gehalten bzw. andere Kontexte betroffen sind und ggf. andere Beschlüsse erfordern.

Der Beschlussvorschlag wird der Beratung offengehalten. Bei der Abstimmung sollte darauf geachtet werden, dass die einzelnen Festsetzungen (Vorschläge) beschlossen werden, da sich einige vorgetragene Festsetzungen widersprechen bzw. unterschiedliche Vorschläge geäußert wurden.

Die Vorlage wurde nach der ersten Beratung im Magistrat am 23.11.2021 sowie im Bauausschuss am 02.12.2021 mit den Vorschlägen der FWG-UBN-Fraktion ergänzt. Zudem wurde die Stellungnahme des HSGB und eine vergleichende Tabelle den Anlagen beigefügt. Die Änderungen sind in hellgrau dargestellt.

**CDU-Fraktion (Eingang 30.09.2021):**

1. Firsthöhe maximal 11,00 m.
   Zulässig sind 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss mit Dachgauben angepasst an die Umgebung.

2. Dachform:
   In den Altortsteilen Satteldach, Dachgauben sind zulässig
   Sattelgeschosse sind nicht zulässig.
   Die Dachflächenneigung sollte möglichst in Süd/Nord-Richtung gehen um Photovoltaik zu nutzen.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***

***Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen, sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss. Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung" festgesetzt: „Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig."***

3. Grundstücksfreiflächen:
   - 70% der Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
   - 50% der Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu Pflegen.
   - befestigte Freiflächen sind so aufzubauen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in den Untergrund auf dem Grundstück versickert wird.
   - Schottergärten sind nicht zulässig.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Festsetzungen zu Grundstückfreiflächen werden derzeit bereits in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.***

4. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für Toilettenanlagen und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 4.000 l bzw. je qm Dachfläche und Jahr 50 l Volumen (100 qm Dachfläche X 50 l = 5.000 l Zisternenvolumen).

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen. Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden Zisterne ist zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt: Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.***
   ***Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.***

5. Einfriedigungen
   Zäune dürfen maximal 1,50 m hoch sein und müssen 15 cm Bodenfreiheit bieten.
   Lebende Hecken sind möglichst mit Laubgehölzen zu bepflanzen und auf 2 m Höhe dauerhaft zu begrenzen bzw. einzukürzen.
   Massives Mauerwerk als Einfriedigung darf maximal eine Höhe von 0,50 m betragen. Höhere Mauern sind unzulässig.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Die vorgeschlagene Regelung zum massiven Mauerwerk (Sockelbau) widerspricht der vorgeschlagenen Festsetzung der Bodenfreiheit. Beide Festsetzungen können nicht parallel aufgenommen werden.***

6. Bei der Projektierung von Neubaugebieten ist neben den vorgeschriebenen Stellplätzen auch Parkraum für Gäste der Bewohner zu berücksichtigen.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Wurde in der Vergangenheit bereits berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.***

7. Abweichungsanträge von Bauherren vom B-Plan sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Über Abweichungsanträge von B-Plänen sind die Anwohner zu informieren.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigefügt.***

8. Großprojekte sind Bauvorhaben mit mehr als 6 WE bzw. 600 qm Wohnfläche. Für Großprojekte ist ein maßstäbliches Modell vom Bauvorhaben durch den Bauherrn zu erstellen und es besteht eine Informationspflicht gegenüber den Anwohnern.

   ***Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:***
   ***Welche Bauunterlagen vorgelegt werden müssen, wird durch die HBO bzw. durch den Bauvorlagenerlass selbst vorgegeben. Ferner müssen diese Unterlagen zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Gemeinde bzw. Stadt wird nur beteiligt, wenn sie betroffen ist.***
   ***Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass sich aus der Nichtvorlage eines maßstäblichen Modells und der Nichtdurchführung des Informationsverfahrens gegenüber den Anwohnern – welche hier begründet werden soll – keine Rechtsfolge für das Baugenehmigungsverfahren ergeben kann. Weiterhin können die gesetzlich vorgegebenen Fristen dadurch nicht verlängert werden. Insgesamt kann eine solche Regelung nicht getroffen werden, da sie das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Abweichungsverfahren mit zusätzlichen Vorgaben versehen. Die Bauaufsichtsbehörden können daran nicht gebunden werden. Weiterhin besteht bereits eine entsprechende Regelung bezüglich der Beteiligung der Nachbarschaft in der HBO. Zuständige Behörde hierzu ist die Bauaufsichtsbehörde. Durch die hier geplante Regelung bzw. Forderung der Fraktion wird in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde eingegriffen.***

9. Die Bauverwaltung wird beauftragt, einmal pro Woche aktuelle Baustellen aufzusuchen um zu prüfen, ob die Vorgaben des B-Planes und des Bauantrages eingehalten werden. Wenn Abweichungen vorliegen sollten muss umgehend die Bauaufsicht des Kreises eingeschaltet werden.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Die Baubeginnsanzeige wird der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises übermittelt. Die Stadt erhält keine Information, wann der Bau eines Vorhabens beginnt. Die städtischen Mitarbeiter haben kein Recht das private Grundstück zu betreten. Dieses Recht obliegt im Rahmen der Baukontrolle der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises. Unabhängig davon, fehlen bei der Stadt die personellen Ressourcen für diese Überprüfungen.***

**<u>Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (Eingang 17.10.2021):</u>**

1. Je nach Gebiet und Bebauungsplan sowie bereits vorhandener Umgebungsbebauung soll die Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden. Zum Beispiel in Teilen der Innerortslage 2 Vollgeschosse. Staffelgeschosse sind zulässig.

2. Mehrfamilienhausbauten und Reihenhäuser sind aufgrund der geringeren Flächenversiegelung zu bevorzugen.

3. Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf max. 11 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude höchste natürliche, anstehende, vorhandene Gelände.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Für den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen wird in der Regel die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, angenommen. Bei stark hängigem Gelände, wie zum Beispiel im Klingenbergweg, wurde extra die Talseite als Bezugspunkt festgesetzt, da die Gebäude ansonsten sehr hoch geworden wären.***

4. Baugrenzen sind einzuhalten.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Dies Baugrenzen sind, wie auch alle weiteren getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, einzuhalten. Kleinere Befreiungen und Abweichungen sind im Rahmen des Bauantrages zu bewerten.***

5. Bebauungspläne sind mit integriertem Grundstücksplänen zu erstellen.

6. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) zulässig.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant. Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel: Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.***

7. Nicht versiegelte Grundstücksfreifläche:
   a) die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen.
   b) sie sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigung usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

8. Die Zisternensatzung der Stadt findet Anwendung. Je qm Dachfläche 50 l Volumen von Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, mindestens 4 m³.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden Zisterne ist zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt: Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichtete Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.***

9. Sicherung der Wanderung von Kleintieren:
   Grundstückseinfriedungen sollen derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere, z. B. Igel, passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

10. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist zu vermeiden. Sie gefährden das Grundwasser und damit letztendlich auch die Trinkwasserversorgung.

    ***Stellungnahme der Verwaltung nach Rücksprache HSGB:***
    ***Im § 9 BauGB ist definiert, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Für die vorgeschlagene Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage.***

11. Beleuchtung: Straßen- und Gebäudebeleuchtung soll ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt.

12. Dachformen: Satteldach, Walmdach oder davon abgeleitete Dachformen sind zulässig. Dachneigung 22 - 45 Grad. Alle Dächer bis 20 Grad Neigungswinkel sind flächig extensiv zu begrünen. (§ 87 HBO). Mindestschichtaufbau 8 cm.

    ***Stellungnahme der Verwaltung:***
    ***Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Verweis auf den § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gemeint ist. Darin ist geregelt, dass in einem Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden können. Diese Möglichkeit wurde in der Vergangenheit in den Bebauungsplänen genutzt.***
    ***Bisher wurden nur für Dächer bis 7 Grad Dachneigung (Flachdach) eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Bautechnisch ist eine Dachbegrünung bis 20 Grad möglich, sodass eine solche Festsetzung aufgenommen werden kann.***

13. Dachaufbauten sind zulässig. Zu begrenzen auf Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge. Seitlicher Abstand 1,5 m.

14. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schiefergraue, anthrazitfarbene, graue, dunkelbraune, hellrote oder dunkelrote Materialien. Hiervon

ausgenommen sind Glashausanbauten. Ausnahmen sind bei Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Parabolantennen müssen farblich an die umgebenden Materialien angepasst sein.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Der Vorschlag Glashausanbauten wird von der Verwaltung begrüßt und wird in zukünftigen Bebauungsplänen aufgenommen.*** **Derzeit lautet die Festsetzung:** ***Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.***

15. Gebäude- und Dachflächen sollten so ausgerichtet werden, dass Solarnutzung und Lichteinsparung erfolgen kann.

16. Flächen der Carportzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5).
Ferner dürfen Zufahrten zu den Carports und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Die Festsetzung wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant. Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel: Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Satz 2 kann zukünftig ergänzt werden.***

Carports sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***In der Vergangenheit wurden bei Garagen und Carports eine Dachbegrünung bei Flachdächern festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für die Zukunft geplant. Eine Berankung wäre nur an den vier Pfosten möglich. Wenn das Carport zwischen Haus und Nachbargrenze errichtet wird ist eine Berankung nur schwer umsetzbar.***

17. Einbindung des Klimaschutzkonzeptes in die Bebauungspläne.

**<u>SPD-Fraktion (23.10.2021):</u>**

<u>1. Grundsätzliches:</u>

a. In Neu-Anspach besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau. Daher sind solche Projekte vorrangig zu realisieren.

b. Die SPD lehnt die Schaffung von Baurecht für Großprojekte oder große Flächen, bei denen die Stadt Neu-Anspach nicht Eigentümerin der Flächen ist und somit nur begrenzt Einfluss auf die spätere Gestaltung hat, ab.

c. Kein Baurecht für Investoren, deren Vorstellungen offensichtlich nur zu ausschließlich hochpreisigem und für große Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Über die Festsetzungen in Bebauungsplänen gibt es die Möglichkeit auf die Gestaltung im gewissen Maße einzuwirken. Zudem bestehen auch über private Projekte die Aussicht Wohnraum zu schaffen und somit der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Die Forderung zu bezahlbaren bzw. sozialem Wohnraum kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.***

<u>2. Konkrete Maßnahmen:</u>

a. Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen

b. Alternative Bauformen, die preissenkend wirken können (z.B. Holzbauweise), sind jeweils zu prüfen und nach Möglichkeit im Bebauungsplan zu ermöglichen.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Eine Holzbauweise ist generell in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und wird somit ermöglicht. Einzelne Bauweisen sollten jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Festsetzungen für mehrere Jahre (Jahrzehnte) gelten und sich in der Bauweise (auch in der Bezahlbarkeit) kurzfristige Änderungen ergeben können.***

c. Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, mind. 40% der entstehenden Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum auszuweisen. Hierbei kann sich an den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ der Stadt München orientiert werden.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Im § 91 HBO ist geregelt, wozu Gemeinden ermächtigt sind Satzungen zu erlassen. Zum Thema bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt keine Satzungsbefugnis. Die Forderung zu bezahlbaren bzw. sozialem Wohnraum kann jedoch im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.***
***Der Verwaltung sieht jedoch ebenfalls die Notwendigkeit der Mietpreisentwicklung entgegen zu wirken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei können Leitlinien, wie von München und anderen Großstädten festgelegt, unterstützen.***

d. Gezielte Ausweisung von Wohnungsprojekten für Auszubildende und Studierende.

e. Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, einen festen Prozentsatz der entstehenden Wohnungen alten- und barrierefrei zu gestalten.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Gemäß § 54 HBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein.***

f. Um die Baupreise gering zu halten, sollen bei anderen Wohnungen gezielt auf diese preistreibenden Maßnahmen (z.B. Fahrstuhl etc.) verzichtet werden, um insbesondere auch Wohnraum für junge Menschen zu schaffen.

<u>3. „Stoppschilder“:</u>

a. Bebauungen sollen sich, sofern nicht den o.g. Zielen entgegenstehend, an ökologischen und energetischen Standards orientieren.

b. Die städtische Infrastruktur darf nicht überfordert werden (Wasser- und Abwasserversorgung, Kindertagesstätten Plätze, medizinische Versorgung, Schulen, Sportstätten).

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Die Infrastruktur wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.***

c. Ein guter Abfluss des zusätzlichen Anwohnerverkehrs muss garantiert werden. Jetzt schon neuralgische Stellen dürfen nicht zusätzlich belastet werden.

d. Keine Ausweisung neuerer großer Baugebiete über das städtebauliche Entwicklungskonzept hinaus und damit keine unnötige Versiegelung der Natur um Neu-Anspach.

**<u>NBL-Fraktion (Eingang 27.10.2021):</u>**

1. Keine Häuser mehr ohne Dach! Gemeint sind hier Flachdachbauten, der Hintergrund unserer Forderungen ist zum einen, dass sie in keiner Form in das Ortsbild passen, vor allem aber es dem Bauherrn ermöglichen, ein Staffelgeschoss zu errichten, welches zu einem weiteren nach der Bauordnung aber nicht anrechenbaren Geschoss führt.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen, sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken.***

***Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss. Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung“ festgesetzt: „Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“***

2. Eine verbindliche Firsthöhe sollte festgelegt werden, gegebenenfalls auch eine Traufhöhe.

3. Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall zu prüfen — je nach der Frage, ob es sich um neue Baugebiete handelt oder um bebaute Gebiete (je nach deren Struktur) -inwieweit zur Sicherung einer einheitlichen Bebauung Baufenster mehr oder weniger streng festzulegen sind.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Die Baufenster werden bereits je nach Bebauungsplan im Einzelfall geprüft und entsprechend festgesetzt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.***

   Diese Punkte betreffen die klassischen Kernfestsetzungen eines Bebauungsplans, die energetische Anforderungen, Zisternenpflicht, Versickerungsmaßnahmen zur Wasserrückhaltung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren.

**FWG-Fraktion (Eingang 18.01.2022):**

1. Firsthöhe: Die Firsthöhe sollte maximal 10 Meter betragen.

2. Dachform: In bestehenden Wohngebieten sollte die Dachform der bestehenden Bebauung einer Straße nachempfunden werden. Für neue Wohngebiete sollte keine Festlegung erfolgen.

3. Geschosse: 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachgauben bzw. ein Staffelgeschoss. Für bestehende Wohngebiete (Nachverdichtung bzw. Abriss und Neubau) muss sich das Dachgeschoss in das Straßenbild einpassen.

4. Grundstücksfreifläche: Die Grundstücksfreifläche sollt 60% betragen. Minimierung der versiegelten Fläche!

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***In den Bebauungsplänen für Wohnbaugebiete sind meist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Nach der BauNVO darf die Grundfläche um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze überschritten werden. Somit dürfen derzeit die Grundstücke zu 45 – 60 % überbaut werden. Es können auch abweichende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Allerdings müssten dazu die Grundstücksgrößen deutlich vergrößert werden, da ansonsten bspw. die zur Baugenehmigung notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück errichtet werden dürften.***

5. Parkplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung. Parkplätz dürfen nicht hintereinander angelegt werden. Das gilt auch für Garagen bzw. den Garagenvorplatz.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Der gewünschte Ausschluss muss über eine Änderung der Stellplatzsatzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Forderung zwangsläufig zu einer höheren Versieglung führt, da die Einfahrt zur Garage befestigt, sowie ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden muss.***

6. Keller: Die Gebäude müssen unterkellert sein. Fehlt ein Keller, dann werden die Garagen beispielsweise als Ersatzkeller genutzt.

   ***Stellungnahme der Verwaltung:***
   ***Es gibt derzeit keine Rechtsgrundlage einen Keller zu fordern. Darüber hinaus sollte bedacht werden, dass die Baukosten immer weiter steigen und deshalb oftmals extra das Kellergeschoss eingespart wird.***

7. Zisternenpflicht: Es gilt unsere Zisternensatzung! Die Einhaltung muss kontrolliert werden! Allerdings sollte das Fassungsvermögen der Zisterne erhöht werden. Wie uns berichtet wurde, reichen 4.000 Liter nicht aus (Klimawandel – Hitze und wenig Niederschlag. Wir schlagen 8.000 Liter vor.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***In der Zisternensatzung ist das Zisternenvolumen nach der Auffangfläche (25 l/m² Dachfläche) zu bemessen. Die Mindestgröße, bspw. bei kleineren Dachflächen, beträgt jedoch 4cbm. Um ein Mindestvolumen von 8 cbm zu fordern, müsste die Zisternensatzung entsprechend geändert werden.***

8. Für eine Brauchwasseranlage muss ein zweiter Trinkwasserkreislauf installiert werden, um das Auffüllen der Zisternen mit Trinkwasser bei leergelaufener Zisterne zu vermeiden.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen.***

9. Solaranlagen: Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.

***Stellungnahme der Verwaltung:***
***Es gibt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dies bei jedem Neubau zu fordern. Allerdings gibt es die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Errichtung in den zukünftigen Bebauungsplänen festzusetzen.***
***Zu beachten ist jedoch auch, dass seit dem 01.11.2020 gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches für Neubauten eine Mindestanforderung an Erneuerbaren Energien voraussetzt. Durch die Festlegung der Solaranlage im Bebauungsplan könnte der Häuslebauer in seiner Auswahl der Erneuerbaren Energien eingeschränkt werden.***
***Zusätzliche Information: Baden-Wüttenberg hat im Klimaschutzgesetz eine Regelung getroffen, nach der die Häuslebauer verpflichtet werden PV-Anlagen zu errichten. Ein Entwurf für ein Hessisches Klimaschutzgesetz wird aktuell vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erarbeitet.***

10. Einfriedung: Zäune mit einer Maximalhöhe von 1 Meter, kein Mauerwerk.

11. Gärten: Verbot von Steingärten.

12. Großprojekte: Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!

***Stellungnahem der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:***
***Eine Definition von Großprojekten innerhalb der HBO erfolgt nicht. Es gibt lediglich die Unterscheidung zwischen einzelnen Gebäudeklassen und Sonderbauten. Die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB liegt alleine beim Magistrat, so dass die Stadtverordnetenversammlung nicht befugt ist, die Angelegenheit dem Ausschuss für Bauen zu übertragen.***
***Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigefügt.***

## Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgende Festsetzungsvorschläge der Verwaltung für die Aufstellung neuer Bebauungspläne anhand zu geben:
1….
2….

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
Vorschläge der CDU-Fraktion:
Vorschläge der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Vorschläge der SPD-Fraktion
Vorschläge der NBL-Fraktion
Vorschläge der FWG-Fraktion
Stellungnahme HSGB zur Beteiligung des Bauausschusses

Tabelle: Gegenüberstellung Vorschläge

# Vorschläge für Festlegungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach

Verfasser: Guntram Löffler und Reinhard Gemander, Cornelius Linden, CDU-Fraktion

1. Firsthöhe maximal 11,00 m.
   Zulässig sind 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss mit Dachgauben angepasst an die Umgebung.

2. Dachform:
   In den Altortsteilen Satteldach, Dachgauben sind zulässig
   Sattelgeschosse sind nicht zulässig.
   Die Dachflächenneigung sollte möglichst in Süd/Nord-Richtung gehen um Photovoltaik zu nutzen.

3. Grundstücksfreiflächen:
   - 70% der Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
   - 50% der Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu Pflegen.
   - befestigte Freiflächensind zu aufzubauen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in den Untergrund auf dem Grundstück versickert wir.
   - Schottergärten sind nicht zulässig.

4. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für Toilettenanlagen und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 4.000 l bzw. je qm Dachfläche und Jahr 50 l Volumen (100 qm Dachfläche X 50 l = 5.000 l Zisternenvolumen).

5. Einfriedigungen
   Zäune dürfen maximal 1,50m hoch sein und müssen 15 cm Bodenfreiheit bieten.
   Lebende Hecken sind möglichst mit Laubgehölzen zu bepflanzen und auf 2 m Höhe dauerhaft zu begrenzen bzw. einzukürzen.
   Massives Mauerwerk als Einfriedigung darf maximal eine Höhe von 0,50 m betragen. Höhere Mauern sind unzulässig.

6. Bei der Projektierung von Neubaugebieten ist neben den vorgeschriebenen Stellplätzen auch Parkraum für Gäste der Bewohner zu berücksichtigen.

7. Abweichungsanträge von Bauherren vom B-Plan sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.
   Über Abweichungsanträge von B-Plänen sind die Anwohner zu informieren.

8. Großprojekte sind Bauvorhaben mit mehr als 6 WE bzw. 600 qm Wohnfläche. Für Großprojekte ist ein maßstäbliches Modell vom Bauvorhaben durch den Bauherren zu erstellen und es besteht eine Informationspflicht gegenüber den Anwohnern.

9. Die Bauverwaltung wird beauftragt, einmal pro Woche aktuelle Baustellen aufzusuchen um zu prüfen, ob die Vorgaben des B-Planes und des Bauantrages eingehalten werden. Wenn Abweichungen vorliegen sollten muss umgehend die Bauaufsicht des Kreises eingeschaltet werden.

30.09.2021

## Corell, Sarah

**Von:** Guntram und Katharina Löffler <g.k.j.loeffler@googlemail.com>
**Gesendet:** Mittwoch, 27. Oktober 2021 20:18
**An:** Corell, Sarah
**Betreff:** Fwd: Vorschläge für B-Pläne der Stadt Neu-Anspach

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Anbei die Vorschläge der Grünen.

Gruß
Guntram Löffler

------- Weitergeleitete Nachricht ------
Von: **Cornelia Scheer** <cornelia.scheer@icloud.com>
Datum: Di. 19. Okt. 2021 um 23:01
Betreff: Re: Vorschläge für B-Pläne der Stadt Neu-Anspach
An: Guntram und Katharina Löffler <g.k.j.loeffler@googlemail.com>
Cc: Grüne Neu-Anspach <fraktion@gruene-neu-anspach.de>

Hallo Guntram,

hier sind unsere Vorschläge. Einiges hatten wir ja schon in der Bauausschusssitzung gesagt:

1. Je nach Gebiet und Bebauungsplan sowie bereits vorhandener Umgebungsbebauung soll die Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden. Zum Beispiel in Teilen der Innerortslage 2 Vollgeschosse. Staffelgeschosse sind zulässig.

2. Mehrfamilienhausbauten und Reihenhäuser sind aufgrund der geringeren Flächenversiegelung zu bevorzugen.

3. Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf max. 11 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude höchste natürliche, anstehende, vorhandene Gebäude.

4. Baugrenzen sind einzuhalten.

5. Bebauungspläne sind mit integriertem Grundstücksplan zu erstellen.

6. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche: Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) zulässig.

7. Nicht versiegelte Grundstücksfreifläche:
a) die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch Nr naturnah anzulegen.
b) sie sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigung usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

8. Die Zisternensatzung der Stadt findet Anwendung. Je qm Dachfläche 50 l Volumen von Anlagen zur

Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, mindestens 4 m3.

9. Sicherung der Wanderung von Kleintieren:
Grundstückseinfriedungen sollen derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere, z. B. Igel, passierbar sind.Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedung hergestellt oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

10. Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern sind zu vermeiden. Sie gefährden das Grundwasser und damit letztendlich auch die Trinkwasserversorgung.

11. Beleuchtung: Straßen-und Gebäudebeleuchtung soll ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmögliche Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt.

12. Dachformen: Satteldach, Walmdach oder davon abgeleitete Dachformen sind zulässig. Dachneigung 22 - 45 Grad. Alle Dächer bis 20 Grad Neigungswinkel sind flächig extensiv zu begrünen.(§87 HBO).Mindestschichtaufbau 8 cm.

13. Dachaufbauten sind zulässig. Zu begrenzen auf Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge. Seitlicher Abstand 1,5 m.

14. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schiefergrauen, anthrazitfarbene, graue, dunkelbraune, hellrote oder dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Ausnahmen sind bei Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Parabolantennen müssen farblich an die umgebenden Materialien angepasst sein.

15. Gebäude-und Dachflächen sollten so ausgerichtet werden, dass Solarnutzung und Lichteinsparung erfolgen kann.

16. Flächen der Carportzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen. (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5).
Ferner dürfen Zufahrten zu den Carports und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Carports sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.

17. Einbindung des Klimaschutzkonzeptes in die Bebauungspläne.

Liebe Grüße,

Cornelia

Von meinem iPad gesendet

> Am 17.10.2021 um 09:59 schrieb Guntram und Katharina Löffler <g.k.j.loeffler@googlemail.com>:
>
>
> Hallo Cornelia,
>

**SPD Stadtverordnetenfraktion Neu-Anspach**

SPD Fraktion Neu-Anspach
Kevin Kulp
Karl-Arnold-Weg 4
61267 Neu-Anspach
kevin.kulp@spd-na.de
Mobil 0151 52147647

An den Vorsitzenden des Bauausschusses
Neu-Anspach
Rathaus
61267 Neu-Anspach

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

Sie hatten auf der Bauausschussitzung am 2. September 2021 darum gebeten, dass die Fraktionen ihre jeweiligen Vorstellungen zur Gestaltung künftiger Bebauungspläne in der Stadt Neu-Anspach an Sie senden. Gerne lasse ich Ihnen hiermit die Vorstellungen der SPD-Fraktion zukommen:

1. Grundsätzliches:

   - In Neu-Anspach besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau. Daher sind solche Projekte vorrangig zu realisieren.
   - Die SPD lehnt die Schaffung von Baurecht für Großprojekte oder große Flächen, bei denen die Stadt Neu-Anspach nicht Eigentümerin der Flächen ist und somit nur begrenzt Einfluss auf die spätere Gestaltung hat, ab.
   - Kein Baurecht für Investoren, deren Vorstellungen offensichtlich nur zu ausschließlich hochpreisigem und für große Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

2. Konkrete Maßnahmen:

   - Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insb. an bezahlbaren Wohnungen
   - Alternative Bauformenen, die preissenkend wirken können (z.B. Holzbauweise) sind jeweils zu prüfen und nach Möglichkeit im Bebauungsplan zu ermöglichen
   - Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, mind. 40% der entstehenden Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum auszuweisen. Hierbei kann sich an den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ der Stadt München orientiert werden.
   - Gezielte Ausweisung von Wohnungsprojekten für Auszubildende und Studierende.
   - Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, einen festen Prozentsatz der entstehenden Wohnungen alten- und barrierefrei zu gestalten.
   - Um die Baupreise gering zu halten, sollen bei anderen Wohnungen gezielt auf diese preistreibenden Maßnahmen (z.B. Fahrstuhl etc.) verzichtet werden, um insbesondere auch Wohnraum für junge Menschen zu schaffen.

3. „Stoppschilder“

- Bebauungen sollen sich, sofern nicht den o.g. Zielen entgegenstehend, an ökologischen und energetischen Standards orientieren.
- Die städtische Infrastruktur darf nicht überfordert werden (Wasser- und Abwasserversorgung, Kindertagesstättenplätze, medizinische Versorgung, Schulen, Sportstätten)
- Ein guter Abfluss des zusätzlichen Anwohnerverkehrs muss garantiert werden. Jetzt schon neuralgische Stellen dürfen nicht zusätzlich belastet werden.
- Keine Ausweisung neuerer großer Baugebiete über das städtebauliche Entwicklungskonzept hinaus und damit keine unnötige Versiegelung der Natur um Neu-Anspach.

Mit freundlichen Grüßen

Kevin Kulp
Fraktionsvorsitzender

**NBL-Fraktion**
Fraktionsvorsitzender: Andreas Moses
Dienstanschrift:
Am gebackenen Stein 11
61250 Usingen
Tel.: 0 60 81 / 58 70 80
Fax: 0 60 81 / 58 70 81
E-Mail: info@rechtsanwalt-moses.de
27. Oktober 2021

Herrn Vorsitzenden
des Bauausschusses
Guntram Löffler
Hauptstr. 73

61267 Neu-Anspach

**vorab per E-Mail: guntram.loeffler@icloud.com**

Sehr geehrte Herr Vorsitzender,

in der Ihnen bekannten Angelegenheit – Anforderungen an zukünftige Bebauungspläne – bitte ich zunächst darum, die verspätete Antwort zu entschuldigen.

Aus Sicht meiner Fraktion sind folgende Kriterien **zwingend**:

1. Keine Häuser mehr ohne Dach! Gemeint sind hier Flachdachbauten, der Hintergrund unserer Forderungen ist zum einen, dass sie in keiner Form in das Ortsbild passen, vor allem aber es dem Bauherrn ermöglichen, ein Staffelgeschoss zu errichten, welches zu einem weiteren nach der Bauordnung aber nicht anrechenbaren Geschoss führt.
2. Eine verbindliche Firsthöhe sollte festgelegt werden, gegebenenfalls auch eine Traufhöhe.
3. Darüberhinaus ist in jedem Einzelfall zu prüfen – je nach der Frage, ob es sich um neue Baugebiete handelt oder um bebaute Gebiete (je nach deren Struktur) - inwieweit zur Sicherung einer einheitlichen Bebauung Baufenster mehr oder weniger streng festzulegen sind.

Diese Punkte betreffen die klassischen Kernfestsetzungen eines Bebauungsplans, die energetische Anforderungen, Zisternenpflicht, Versickerungsmaßnahmen zur Wasserrückhaltung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren.

Mit freundlichem Gruß

Andreas Moses
Vorsitzender

Neu-Anspach, den 17.01.2022

## Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach

**Firsthöhe:** Die Firsthöhe sollte maximal 10 Meter betragen.

**Dachform:** In bestehenden Wohngebieten sollte die Dachform der bestehenden Bebauung einer Straße nachempfunden werden. Für neue Wohngebiete sollte keine Festlegung erfolgen.

**Geschosse:** 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachgauben bzw. ein Staffelgeschoss. Für bestehende Wohngebiete (Nachverdichtung bzw. Abriss und Neubau) muss sich das Dachgeschoss in das Straßenbild einpassen.

**Grundstücksfreifläche:** Die Grundstücksfreifläche sollt 60% betragen. Minimierung der versiegelten Fläche!

**Parkplätze:** Es gilt die Stellplatzsatzung. Parkplätz dürfen nicht hintereinander angelegt werden. Das gilt auch für Garagen bzw. den Garagenvorplatz.

**Keller:** Die Gebäude müssen unterkellert sein. Fehlt ein Keller, dann werden die Garagen beispielsweise als Ersatzkeller genutzt.

**Zisternenpflicht:** Es gilt unsere Zisternensatzung! Die Einhaltung muss kontrolliert werden! Allerdings sollte das Fassungsvermögen der Zisterne erhöht werden. Wie uns berichtet wurde, reichen 4.000 Liter nicht aus (Klimawandel – Hitze und wenig Niederschlag. Wir schlagen 8.000 Liter vor.

Für eine Brauchwasseranlage muss ein zweiter Trinkwasserkreislauf installiert werden, um das Auffüllen der Zisternen mit Trinkwasser bei leergelaufener Zisterne zu vermeiden.

**Solaranlagen:** Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.

**Einfriedung:** Zäune mit einer Maximalhöhe von 1 Meter, kein Mauerwerk.

**Gärten:** Verbot von Steingärten.

**Großprojekte:** Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!

Hans-Peter Fleischer
Fraktionsvorsitzender FWG-UBN

# Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.
## Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351· 63153 Mühlheim/Main


Magistrat
der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstr. 26
61267 Neu-Anspach

Stadt Neu-Anspach
Eing.: 01. Nov. 2021 Dec
Abtl.: 60.


Abteilung 2.1
Referent(in) Hr. Heger/Fr. Gorn
Unser Zeichen Hg/Go/amb
Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de
Durchwahl 6001- 38, 49

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Datum 29.11.2021

**Beteiligung Bauausschuss zu Beschlussfassung nach § 36 BauGB inklusive Datenschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß § 71 und 72 der Hessischen Bauordnung (HBO) wird bereits eine Verpflichtung der Beteiligung der Nachbarschaft begründet, wenn Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden sollen, welche nachbarschützenden Charakter aufweisen.

Dieses Beteiligungsverfahren wird durch die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Eine allgemeine Informationspflicht gegenüber Anwohnern – welche nicht die Nachbarschaft darstellen – ist innerhalb des Gesetzes nicht vorgesehen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sonstige Anwohner nicht rechtlich gegen ein entsprechendes baurechtliches Vorhaben vorgehen dürfen, wenn sie nicht Betroffene sind. Die Betroffenheit wird nur dann anzunehmen sein, wenn es sich bei den Anwohnern um direkte Nachbarn handelt und diese durch die Baugenehmigung bzw. den Abweichungsantrag in nachbarschützenden Rechten betroffen sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Gesetze eine Informationspflicht nur dann begründet werden kann, wenn der Einzelne darlegt, einen Anspruch auf diese Information zu haben. Bereits aus § 29 HVwVfG hat die Akteneinsicht lediglich an Beteiligte zu erfolgen. Die Behörden sind ferner gemäß § 30 HVwVfG zur Geheimhaltung verpflichtet.




Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim am Main
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • IBAN: DE66 5065 2124 0008 0500 31 • BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 035 224 14038



Präsident: Dr. Thomas Stöhr • Erster Vizepräsident: Matthias Baaß • Vizepräsident: Markus Röder
Geschäftsführer:
Dr. David Rauber • Harald Semler • Johannes Heger

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Definition von Großprojekten innerhalb der HBO nicht erfolgt. Es gibt lediglich die Unterscheidung zwischen einzelnen Gebäudeklassen und Sonderbauten. Eine pauschale Definition, was als Großprojekt gilt und nicht von der HBO umfasst ist, ist nicht möglich. Zumal hierbei ein maßstäbliches Modell vom Bauvorhaben gefordert wird. Welche Bauunterlagen vorgelegt werden müssen, wird durch die HBO selbst vorgegeben. Ferner müssen diese Unterlagen zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Gemeinde bzw. Stadt wird nur beteiligt, wenn sie betroffen ist.

Weiterhin wird noch darauf hingewiesen, dass sich aus der Nichtvorlage eines maßstäblichen Modells und der Nichtdurchführung des Informationsverfahrens gegenüber den Anwohnern – welche hier begründet werden soll – keine Rechtsfolge für das Baugenehmigungsverfahren ergeben kann. Weiterhin können die gesetzlich vorgegebenen Fristen dadurch nicht verlängert werden. Insgesamt kann eine solche Regelung nicht getroffen werden, da sie das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Abweichungsverfahren mit zusätzlichen Vorgaben versehen. Die Bauaufsichtsbehörden können daran nicht gebunden werden. Weiterhin besteht bereits eine entsprechende Regelung bezüglich der Beteiligung der Nachbarschaft in der HBO. Zuständige Behörde hierzu ist die Bauaufsichtsbehörde. Durch die hier geplante Regelung bzw. Forderung der Fraktion wird in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde eingegriffen.

Die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB liegt alleine beim Magistrat, so dass die Stadtverordnetenversammlung nicht befugt ist, die Angelegenheit dem Ausschuss für Bauen zu übertragen.

Für den hessischen Rechtsbereich hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 25.08.1981 (HSGZ 1982, S. 73, 75) entschieden, dass der Magistrat für die Erteilung des Einvernehmens zuständig ist. Diese Auffassung wurde auch durch Erlass des Hessischen Innenministeriums vom 20.07.1988, StAnz 1988, S. 1787 entsprechend bestätigt. Schließlich hat auch das VG Darmstadt mit Beschluss vom 19.08.1996 (HSGZ 1998, S. 20 f.) ausgeführt, dass die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens in die Zuständigkeit des Magistrates fällt. Der Beschluss des VG Darmstadt ist zwar insofern undeutlich, als der Eindruck entsteht, dass die Zuständigkeit des Magistrates nur dann gegeben sei, soweit ein Vorhaben zulässig ist. Andererseits trifft das VG Darmstadt aber auch keine ausdrückliche Aussage dazu, wie die Zuständigkeiten bei den anderen Fallgestaltungen bestehen.

Wir gehen deshalb im Ergebnis nach wie vor davon aus, dass bei sämtlichen in Betracht kommenden Fallgestaltungen der §§ 31 ff. BauGB, im Rahmen dessen das Einvernehmen zu erteilen ist, eine Zuständigkeit des Magistrates gegeben ist. In dem Fall des

§ 31 Abs. 1 BauGB obliegt die Entscheidung dem Magistrat. Der Magistrat setzt die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung verwaltungsmäßig um. Aber auch in den Fällen des § 31 Abs. 2 BauGB ist von einer Zuständigkeit des Magistrates auszugehen. Hier ist zwar eine planerische Abwicklungsentscheidung zu treffen, bei der ein Ermessensspielraum auszufüllen ist. Doch haben sowohl die Stadtverordnetenversammlung als auch der Gesetzgeber schon klare Vorgaben geliefert. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Insofern und auch mit Blick auf die Eilbedürftigkeit der Entscheidung ist eine nochmalige Befassung der Stadtverordnetenversammlung nicht angebracht.

Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) sowie im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innen- und Außenbereich (§§ 34 und 35 BauGB). Sämtliche Vorschriften enthalten enge Vorgaben zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Stehen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften – wie die der §§ 34, 35 BauGB – entgegen, so hat der Antragsteller einen Anspruch auf Genehmigungserteilung. Daher ergeht die Einvernehmenserteilung als gebundene Entscheidung. Auch in Anbetracht der in diesem Zusammenhang gem. § 36 Abs. 2 geltenden 2-Monatsfrist erscheint eine derartige Zuständigkeitsverteilung sachgerecht.

Nach dem Strukturprinzip der Hessischen Kommunalverfassung ist der Magistrat gem. § 66 Abs. 1 S. 1 HGO die Verwaltungsbehörde der Stadt mit eigenen Zuständigkeiten. Er hat gem. § 66 Abs. 1 Nr. 1 HGO die Gesetze auszuführen. Die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB stellt ein solches Ausführen von Gesetzen dar:

Gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt entschieden. Gem. § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Stadt nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Daraus folgt, dass der Versagung bzw. Erteilung des Einvernehmens immer eine rechtliche Prüfung der (planungsrechtlichen) Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zugrunde liegt. Die Zustimmung der Stadt oder die Versagung des Einvernehmens ergeht in den Fällen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB damit in Anwendung zwingenden Rechts. Die Stadt hat also nur zu entscheiden, ob das Vorhaben nach einer dieser Vorschriften zulässig ist oder nicht. Ein Ermessensspielraum bleibt der Stadt insoweit nicht, was durch § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB eindeutig klargestellt wird. (Roeser in Berliner Kommentar zum BauGB, 39. Lfg. 2018, § 36, RN 13) Insofern beruht die

Mitwirkungsbefugnis des § 36 BauGB zwar auf der Planungshoheit der Stadt, beschränkt sich aber nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Prüfungskompetenz, ob das Vorhaben in Anwendung der genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist oder nicht (BVerwG, Beschl. vom 17.06.2003 – 4 B 14/03).

Ausführungen zu datenschutzrechtlichen Fragen bleiben einem separaten Schreiben vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Adrian

| Themen | CDU-Fraktion | Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN | SPD-Fraktion | NBL-Fraktion | FWG-Fraktion |
|---|---|---|---|---|---|
| **Firsthöhe und Geschosse** | Firsthöhe maximal 11,00 m.<br>Zulässig sind 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss mit Dachgauben angepasst an die Umgebung. | Je nach Gebiet und Bebauungsplan sowie bereits vorhandener Umgebungsbebauung soll die Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden. Zum Beispiel in Teilen der Innerortslage 2 Vollgeschosse.<br>Staffelgeschosse sind zulässig.<br><br>Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf max. 11 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude höchste natürliche, anstehende, vorhandene Gelände.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Für den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen wird in der Regel die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, angenommen. Bei stark hängigem Gelände, wie zum Beispiel im Klingenbergweg, wurde extra die Talseite als Bezugspunkt festgesetzt, da die Gebäude ansonsten sehr hoch geworden wären.*** | | Eine verbindliche Firsthöhe sollte festgelegt werden, gegebenenfalls auch eine Traufhöhe. | Die Firsthöhe sollte maximal 10 Meter betragen.<br><br>2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachgauben bzw. ein Staffelgeschoss. Für bestehende Wohngebiete (Nachverdichtung bzw. Abriss und Neubau) muss sich das Dachgeschoss in das Straßenbild einpassen. |
| **Dachform und Dachaufbauten** | Dachform:<br>In den Altortsteilen Satteldach, Dachgauben sind zulässig Sattelgeschosse sind nicht zulässig.<br>Die Dachflächenneigung sollte möglichst in Süd/Nord-Richtung gehen um Photovoltaik zu nutzen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen,*** | Dachformen:<br>Satteldach, Walmdach oder davon abgeleitete Dachformen sind zulässig. Dachneigung 22 - 45 Grad. Alle Dächer bis 20 Grad Neigungswinkel sind flächig extensiv zu begrünen. (§ 87 HBO). Mindestschichtaufbau 8 cm.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Verweis auf den § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gemeint ist. Darin ist geregelt, dass in einem Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden können. Diese Möglichkeit wurde in der Vergangenheit in den Bebauungsplänen genutzt. Bisher wurde nur für Dächer*** | | Keine Häuser mehr ohne Dach! Gemeint sind hier Flachdachbauten, der Hintergrund unserer Forderungen ist zum einen, dass sie in keiner Form in das Ortsbild passen, vor allem aber es dem Bauherrn ermöglichen, ein Staffelgeschoss zu errichten, welches zu einem weiteren nach der Bauordnung aber nicht anrechenbaren Geschoss führt.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt*** | In bestehenden Wohngebieten sollte die Dachform der bestehenden Bebauung einer Straße nachempfunden werden. Für neue Wohngebiete sollte keine Festlegung erfolgen. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken.***<br>***Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss.***<br>***Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung“ festgesetzt:***<br>***„Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“*** | ***bis 7 Grad Dachneigung (Flachdach) eine Dachbegrünung vorgeschrieben.***<br>***Bautechnisch ist eine Dachbegrünung bis 20 Grad möglich, sodass eine solche Festsetzung aufgenommen werden kann.***<br><br>Dachaufbauten sind zulässig. Zu begrenzen auf Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge. Seitlicher Abstand 1,5 m. | | ***allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen, sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss. Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung“ festgesetzt:***<br>***„Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“*** | |
| **Dacheindeckung** | | Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schiefergraue, anthrazitfarbene, graue, dunkelbraune, hellrote oder dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Ausnahmen sind bei Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Parabolantennen müssen farblich an die umgebenden Materialien angepasst sein.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Der Vorschlag Glashausanbauten wird von der Verwaltung begrüßt und wird in zukünftigen Bebauungsplänen aufgenommen. Derzeit lautet die Festsetzung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.*** | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Solaranlagen** | | Gebäude- und Dachflächen sollten so ausgerichtet werden, dass Solarnutzung und Lichteinsparung erfolgen kann. | | | Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Es gibt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dies bei jedem Neubau zu fordern. Allerdings gibt es die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Errichtung in den zukünftigen Bebauungsplänen festzusetzen.***<br>***Zu beachten ist jedoch auch, das seit dem 01.11.2020 gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches für Neubauten eine Mindestanforderung an Erneuerbaren Energien voraussetzt. Durch die Festlegung der Solaranlage im Bebauungsplan könnte der Häuslebauer in seiner Auswahl der Erneuerbaren Energien eingeschränkt werden.***<br>***Zusätzliche Information: Baden-Wüttenberg hat im Klimaschutzgesetz eine Regelung getroffen, nach der die Häuslebauer verpflichtet werden PV-Anlagen zu errichten. Ein Entwurf für ein Hessisches Klimaschutzgesetz wird aktuell vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erarbeitet.*** |
| **Keller** | | | | | Die Gebäude müssen unterkellert sein. Fehlt ein Keller, dann werden die Garagen beispielsweise als Ersatzkeller genutzt.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Es gibt derzeit keine Rechtsgrundlage einen Keller zu fordern. Darüber hinaus sollte bedacht werden, dass die Baukosten immer weiter steigen und deshalb oftmals extra das Kellergeschoss eingespart wird.*** |
| **Mehrfamilienwohnhäuser** | | Mehrfamilienhausbauten und Reihenhäuser sind aufgrund der geringeren Flächenversiegelung zu bevorzugen. | Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Baugrenze / Baufenster** | | Baugrenzen sind einzuhalten.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Baugrenzen sind, wie auch alle weiteren getroffenen Festsetzungen, im Bebauungsplan, einzuhalten. Kleinere Befreiungen und Abweichungen sind im Rahmen des Bauantrages zu bewerten*** | | Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall zu prüfen — je nach der Frage, ob es sich um neue Baugebiete handelt oder um bebaute Gebiete (je nach deren Struktur) -inwieweit zur Sicherung einer einheitlichen Bebauung Baufenster mehr oder weniger streng festzulegen sind.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Baufenster werden bereits je nach Bebauungsplan im Einzelfall geprüft und entsprechend festgesetzt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.*** | |
| **Grundstücksfreifläche** | Grundstücksfreiflächen:<br>- 70% der Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.<br>- 50% der Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu Pflegen.<br>- befestigte Freiflächen sind so aufzubauen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in den Untergrund auf dem Grundstück versickert wird.<br>- Schottergärten sind nicht zulässig.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Festsetzungen zu Grundstückfreiflächen werden derzeit bereits in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.*** | Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:<br>Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) zulässig.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.***<br>***Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel:***<br>***Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.***<br><br>Nicht versiegelte Grundstücksfreifläche: | | | Grundstücksfreifläche: Die Grundstücksfreifläche sollt 60% betragen. Minimierung der versiegelten Fläche!<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***In den Bebauungsplänen für Wohnbaugebiete sind meist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Nach der BauNVO darf die Grundfläche um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze überschritten werden. Somit dürfen derzeit die Grundstücke zu 45 – 60 % überbaut werden. Es können auch abweichende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Allerdings müssten dazu die Grundstücksgrößen deutlich vergrößert werden, da ansonsten bspw. die zur Baugenehmigung notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück errichtet werden dürften.***<br><br>Gärten: Verbot von Steingärten. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | a) die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen.<br>b) sie sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigung usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.<br><br>Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist zu vermeiden. Sie gefährden das Grundwasser und damit letztendlich auch die Trinkwasserversorgung.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung nach Rücksprache HSGB:</u>***<br>***Im § 9 BauGB ist definiert, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Für die vorgeschlagene Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage.***<br><br>Flächen der Carportzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5). Ferner dürfen Zufahrten zu den Carports und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Festsetzung wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.***<br>***Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel:***<br>***Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter-*** | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ***rasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Satz 2 kann zukünftig ergänzt werden.***<br><br>Carports sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***In der Vergangenheit wurde bei Garagen und Carports eine Dachbegrünung bei Flachdächern festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für die Zukunft geplant. Eine Berankung wäre nur an den vier Pfosten möglich. Wenn der Carport zwischen Haus und Nachbargrenze errichtet wird ist eine Berankung nur schwer umsetzbar.*** | | | |
| **Einfriedung** | Einfriedigungen<br>Zäune dürfen maximal 1,50 m hoch sein und müssen 15 cm Bodenfreiheit bieten. Lebende Hecken sind möglichst mit Laubgehölzen zu bepflanzen und auf 2 m Höhe dauerhaft zu begrenzen bzw. einzukürzen.<br>Massives Mauerwerk als Einfriedigung darf maximal eine Höhe von 0,50 m betragen. Höhere Mauern sind unzulässig.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die vorgeschlagene Regelung zum massiven Mauerwerk (Sockelbau) widerspricht der vorgeschlagenen Festsetzung der Bodenfreiheit. Beide Festsetzungen können nicht parallel aufgenommen werden.*** | Sicherung der Wanderung von Kleintieren:<br>Grundstückseinfriedungen sollen derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere, z. B. Igel, passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden. | | | Zäune mit einer Maximalhöhe von 1 Meter, kein Mauerwerk. |
| **Zisterne** | Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für Toilettenanlagen und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 4.000 l bzw. je qm Dachfläche und Jahr 50 l Volumen (100 qm Dachfläche X 50 l = 5.000 l Zisternenvolumen).<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwas-*** | Die Zisternensatzung der Stadt findet Anwendung. Je qm Dachfläche 50 l Volumen von Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, mindestens 4 m³.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden*** | | Zisternenpflicht ist im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren. | Es gilt unsere Zisternensatzung! Die Einhaltung muss kontrolliert werden! Allerdings sollte das Fassungsvermögen der Zisterne erhöht werden. Wie uns berichtet wurde, reichen 4.000 Liter nicht aus (Klimawandel – Hitze und wenig Niederschlag. Wir schlagen 8.000 Liter vor.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***In der Zisternensatzung ist das Zisternenvolumen nach der Auffangfläche (25 l/m² Dachfläche) zu bemessen. Die Mindestgröße, bspw.*** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***sers festzusetzen. Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden Zisterne sind zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt:***<br>***Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.***<br>***Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.*** | ***Zisterne sind zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt:***<br>***Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichtete Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.*** | | | ***bei kleineren Dachflächen, beträgt jedoch 4cbm. Um ein Mindestvolumen von 8 cbm zu fordern, müsste die Zisternensatzung entsprechend geändert werden.***<br><br>Für eine Brauchwasseranlage muss ein zweiter Trinkwasserkreislauf installiert werden, um das Auffüllen der Zisternen mit Trinkwasser bei leergelaufener Zisterne zu vermeiden.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen.*** |
| **Stellplätze auf dem Grundstück** | | | | | Es gilt die Stellplatzsatzung. Parkplätz dürfen nicht hintereinander angelegt werden. Das gilt auch für Garagen bzw. den Garagenvorplatz.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Der gewünschte Ausschluss muss über eine Änderung der Stellplatzsatzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Forderung zwangsläufig zu einer höheren Versieglung führt, da die Einfahrt zur Garage befestigt, sowie ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden muss.*** |
| **Parkraum für Gäste** | Bei der Projektierung von Neubaugebieten ist neben den vorgeschriebenen Stellplätzen auch Parkraum für Gäste der Bewohner zu berücksichtigen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Wurde in der Vergangenheit bereits berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.*** | | | | |
| **Zeichnerische Gestaltung des Bebauungsplanes** | | Bebauungspläne sind mit integrierten Grundstücksplänen zu erstellen. | | | |
| **Beleuchtung** | | Beleuchtung: Straßen- und Gebäudebeleuchtung soll ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt. | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Schaffung von sozialem bzw. bezahlbaren Wohnraum** | | | <u>Grundsätzliches:</u><br>In Neu-Anspach besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau. Daher sind solche Projekte vorrangig zu realisieren.<br><br>Die SPD lehnt die Schaffung von Baurecht für Großprojekte oder große Flächen, bei denen die Stadt Neu- Anspach nicht Eigentümerin der Flächen ist und somit nur begrenzt Einfluss auf die spätere Gestaltung hat, ab.<br><br>Kein Baurecht für Investoren, deren Vorstellungen offensichtlich nur zu ausschließlich hochpreisigem und für große Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbarem Wohnraum führen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Über die Festsetzungen in Bebauungsplänen gibt es die Möglichkeit auf die Gestaltung im gewissen Maße einzuwirken. Zudem bestehen auch über private Projekte die Aussicht Wohnraum zu schaffen und somit der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Die Forderung zu bezahlbaren bzw. sozialem Wohnraum kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.***<br><br><u>Konkrete Maßnahmen:</u><br>Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen.<br><br>Alternative Bauformen, die preissenkend wirken können (z.B. Holzbauweise), sind jeweils zu prüfen und nach Möglichkeit im Bebauungsplan zu ermöglichen.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>*** | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ***Eine Holzbauweise ist generell in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und wird somit ermöglicht. Einzelne Bauweisen sollten jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Festsetzungen für mehrere Jahre (Jahrzehnte) gelten und sich in der Bauweise (auch in der Bezahlbarkeit) kurzfristige Änderungen ergeben können.***<br><br>Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, mind. 40% der entstehenden Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum auszuweisen. Hierbei kann sich an den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ der Stadt München orientiert werden.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Im § 91 HBO ist geregelt, wozu Gemeinden ermächtigt sind Satzungen zu erlassen. Zum Thema bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt keine Satzungsbefugnis. Die Forderung zu bezahlbaren bzw. sozialem Wohnraum kann jedoch im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden. Der Verwaltung sieht jedoch ebenfalls die Notwendigkeit der Mietpreisentwicklung entgegen zu wirken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei können Leitlinien, wie von München und anderen Großstädten festgelegt, unterstützen.***<br><br>Gezielte Ausweisung von Wohnungsprojekten für Auszubildende und Studierende.<br><br>Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, einen festen | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Prozentsatz der entstehenden Wohnungen alten- und barrierefrei zu gestalten.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Gemäß § 54 HBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein.***<br><br>Um die Baupreise gering zu halten, sollen bei anderen Wohnungen gezielt auf diese preistreibenden Maßnahmen (z.B. Fahrstuhl etc.) verzichtet werden, um insbesondere auch Wohnraum für junge Menschen zu schaffen. | | |
| **Sonstiges** | Abweichungsanträge von Bauherren vom B-Plan sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Über Abweichungsanträge von B-Plänen sind die Anwohner zu informieren.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigefügt.***<br><br>Großprojekte sind Bauvorhaben mit mehr als 6 WE bzw. 600 qm Wohnfläche. Für Großprojekte ist ein maßstäbliches Modell vom Bauvorhaben durch den Bauherrn zu erstellen und es besteht eine Informationspflicht gegenüber den Anwohnern.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:</u>***<br>***Welche Bauunterlagen vorgelegt werden müssen, wird durch die HBO bzw. durch den Bauvorlagenerlass selbst vorgegeben. Ferner müssen diese Unterlagen zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Gemeinde bzw. Stadt wird nur beteiligt, wenn sie betroffen ist. Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass sich aus der Nichtvorlage eines maßstäblichen Modells und der Nichtdurchführung des Informationsverfahrens gegenüber den*** | | | | Großprojekte: Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!<br><br>***<u>Stellungnahem der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:</u>***<br>***Eine Definition von Großprojekten innerhalb der HBO erfolgt nicht. Es gibt lediglich die Unterscheidung zwischen einzelnen Gebäudeklassen und Sonderbauten. Die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB liegt alleine beim Magistrat, so dass die Stadtverordnetenversammlung nicht befugt ist, die Angelegenheit dem Ausschuss für Bauen zu übertragen.***<br>***Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigefügt.*** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***Anwohnern – welche hier begründet werden soll – keine Rechtsfolge für das Baugenehmigungsverfahren ergeben kann. Weiterhin können die gesetzlich vorgegebenen Fristen dadurch nicht verlängert werden. Insgesamt kann eine solche Regelung nicht getroffen werden, da sie das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Abweichungsverfahren mit zusätzlichen Vorgaben versehen. Die Bauaufsichtsbehörden können daran nicht gebunden werden. Weiterhin besteht bereits eine entsprechende Regelung bezüglich der Beteiligung der Nachbarschaft in der HBO. Zuständige Behörde hierzu ist die Bauaufsichtsbehörde. Durch die hier geplante Regelung bzw. Forderung der Fraktion wird in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde eingegriffen.***<br><br>Die Bauverwaltung wird beauftragt, einmal pro Woche aktuelle Baustellen aufzusuchen um zu prüfen, ob die Vorgaben des B-Planes und des Bauantrages eingehalten werden. Wenn Abweichungen vorliegen sollten muss umgehend die Bauaufsicht des Kreises eingeschaltet werden.<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Baubeginnsanzeige wird der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises übermittelt. Die Stadt erhält keine Information, wann der Bau eines Vorhabens beginnt. Die städtischen Mitarbeiter haben kein Recht das private Grundstück zu betreten. Dieses Recht obliegt im Rahmen der Baukontrolle der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises. Unabhängig davon, fehlen bei der Stadt die personellen Ressourcen für diese Überprüfungen.*** | | | | |
| **Sonstiges** | | Einbindung des Klimaschutzkonzeptes in die Bebauungspläne. | | | |
| **Sonstiges** | | | <u>„Stoppschilder“</u><br>Bebauungen sollen sich, sofern nicht den o.g. Zielen entgegenstehend, an | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ökologischen und energetischen Standards orientieren.<br><br>Die städtische Infrastruktur darf nicht überfordert werden (Wasser- und Abwasserversorgung, Kindertagesstätten Plätze, medizinische Versorgung, Schulen, Sportstätten).<br><br>***<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>***<br>***Die Infrastruktur wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.***<br><br>Ein guter Abfluss des zusätzlichen Anwohnerverkehrs muss garantiert werden. Jetzt schon neuralgische Stellen dürfen nicht zusätzlich belastet werden.<br><br>Keine Ausweisung neuerer großer Baugebiete über das städtebauliche Entwicklungskonzept hinaus und damit keine unnötige Versiegelung der Natur um Neu-Anspach. | | |
| **Sonstiges** | | | | Diese Punkte betreffen die klassischen Kernfestsetzungen eines Bebauungsplans, die energetische Anforderungen, Zisternenpflicht, Versickerungsmaßnahmen zur Wasserrückhaltung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren. | |

Stand: 18.03.2022 / SC

**Stadt**
**Neu-Anspach**

**Der Magistrat**

Aktenzeichen: Bleher/Kra
Leistungsbereich: Sicherheit und Ordnung

Datum, **27.10.2021 - Drucksachen Nr.**:

# Mitteilung

**XIII/354/2021**

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 02.11.2021 | |
| Bauausschuss | 02.12.2021 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 16.12.2021 | |

**Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h, nachts 22-6h in der Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, aus Gründen des Lärmschutzes**

## Sachdarstellung:

Entfällt.

## Mitteilung:

Die Straßenverkehrsbehörde hat gemäß § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO Anordnungen zum Schutze der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen zu treffen. Bei der Anordnung von Beschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes ist zwingend die Lärmschutz-Richtlinie-StV einzuhalten. Ebenso ist die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt als obere Straßenverkehrsbehörde einzuholen (Zustimmungsvorbehalt). Durch das Regelwerk der Lärmschutz-Richtlinie-StV und den Zustimmungsvorbehalt durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird eine hessenweit einheitliche Vorgehensweise zur Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen aus Gründen des Lärmschutzes erzielt. Die zu beachteten rechtlichen Rahmenbedingungen werden durch alle Anhörungspartner sehr eng gesetzt und lassen keinen erweiterten Ermessensspielraum durch die Straßenverkehrsbehörde zu.

Im Rahmen des „Lärmaktionsplans Hessen“ wurden durch den zuständigen Baulastträger Hessen Mobil lärmtechnische Berechnungen auf allen klassifizierten Straßen in Neu-Anspach erstellt, aus denen bei Überschreitung der gesetzlich festgelegten Schwellenwerte die Straßenverkehrsbehörde geeignete Maßnahmen ableiten kann.

Schwellenwerte gemäß Lärmschutz-Richtlinie-StV:

Allgemeines Wohngebiet: 70 db(A) Tag / 60 db(A) Nacht
Mischgebiet: 72 db(A) / 62 db(A) Nacht

Im Ergebnis zu den schalltechnischen Berechnungen von Hessen Mobil geht hervor, dass auf dem Streckenabschnitt L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, an insgesamt 19 Wohneinheiten die Schwellenwerte in der Nacht (60 db(A)) überschritten werden. Weitere Überschreitungen der Schwellenwerte, insbesondere tagsüber und in anderen Streckenabschnitten wurden in den schalltechnischen Berechnungen nicht festgestellt.

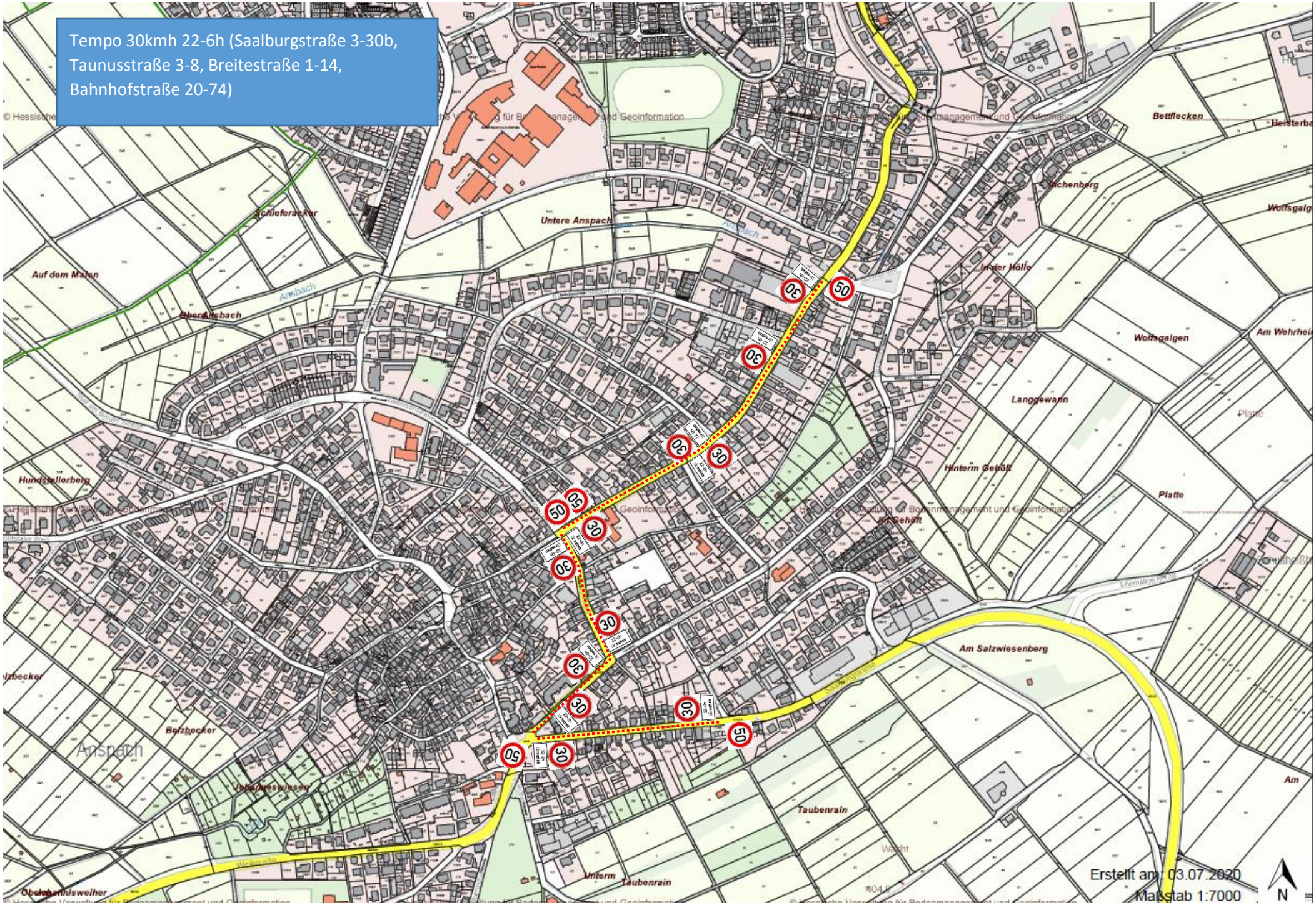
Nach Anhörung von Hessen Mobil und dem Regionalen Verkehrsdienst der Polizei Hochtaunus durch die Straßenverkehrsbehörde wurde die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt.

Ergebnis:

Die Straßenverkehrsbehörde wird im Streckenverlauf der L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74 eine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h (VZ 274-30) mit Zusatzzeichen „22-6h“ anordnen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Usingen und Hessen Mobil.

Thomas Pauli
Bürgermeister

**Anlagen:**
Verkehrszeichenplan
Zustimmung Regierungspräsidium Darmstadt


Tempo 30kmh 22-6h (Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74)
Untere Anspach
Schieferacker
Auf dem Malen
Ober Ansbach
Hundstellerberg
Belzbecker
Anspach
Bettflecken
Wolfsgalgen
Langgewann
Hinterm Gehöft
Platte
Am Salzwiesenberg
Taubenrain
Unterm Taubenrain
Erstellt am: 03.07.2020
Maßstab 1:7000
N

**Regierungspräsidium Darmstadt**

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Bürgermeister der Stadt Neu-Anspach
Straßenverkehrsbehörde
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

| | |
|---|---|
| Unser Zeichen: | **III 33.2 66 k 04.04/6-2020/19** |
| Ihr Zeichen: | |
| Ihre Nachricht vom: | 5.07.2021 |
| Ihr Ansprechpartner: | Manfred Pühler |
| Zimmernummer: | 1.134 |
| Telefon: | 06151 12 6378 |
| E-Mail: | manfred.puehler@rpda.hessen.de |
| Datum: | 18. Oktober 2021 |

**Lärmschutzmaßnahmen in Neu-Anspach, Saalburgstraße, Bahnhofstraße, Taunusstraße und Breitestraße**
**Zustimmungsvorbehalt nach der StVO**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erteile meine Zustimmung für die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nachts zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen für folgende Streckenabschnitte:

**Neu-Anspach**

- Saalburgstraße 3-30b
- Bahnhofstraße 20-74
- Breitestraße zwischen den Einmündungen Bahnhofstraße und Taunusstraße
- Taunusstraße zwischen den Einmündungen Breitestraße und Saalburgstraße

Jeweils zu Beginn des Streckenabschnitts sollten die Zusatzzeichen 1040-35 (22-6h, Lärmschutz) angebracht werden. Innerorts werden Geschwindigkeitsbeschränkungen mit dem Vz. 274-50 aufgehoben.

Meine Zuständigkeit für den erforderlichen Zustimmungsvorbehalt für Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zu § 45 StVO Abs. 1 bis 1e, V, Satz 1 i. V. m. dem Erlass des HMWVL vom 25.07.2016, Az.: VI 6-2 – 66k-04-89, Ziffer 1.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Manfred Pühler