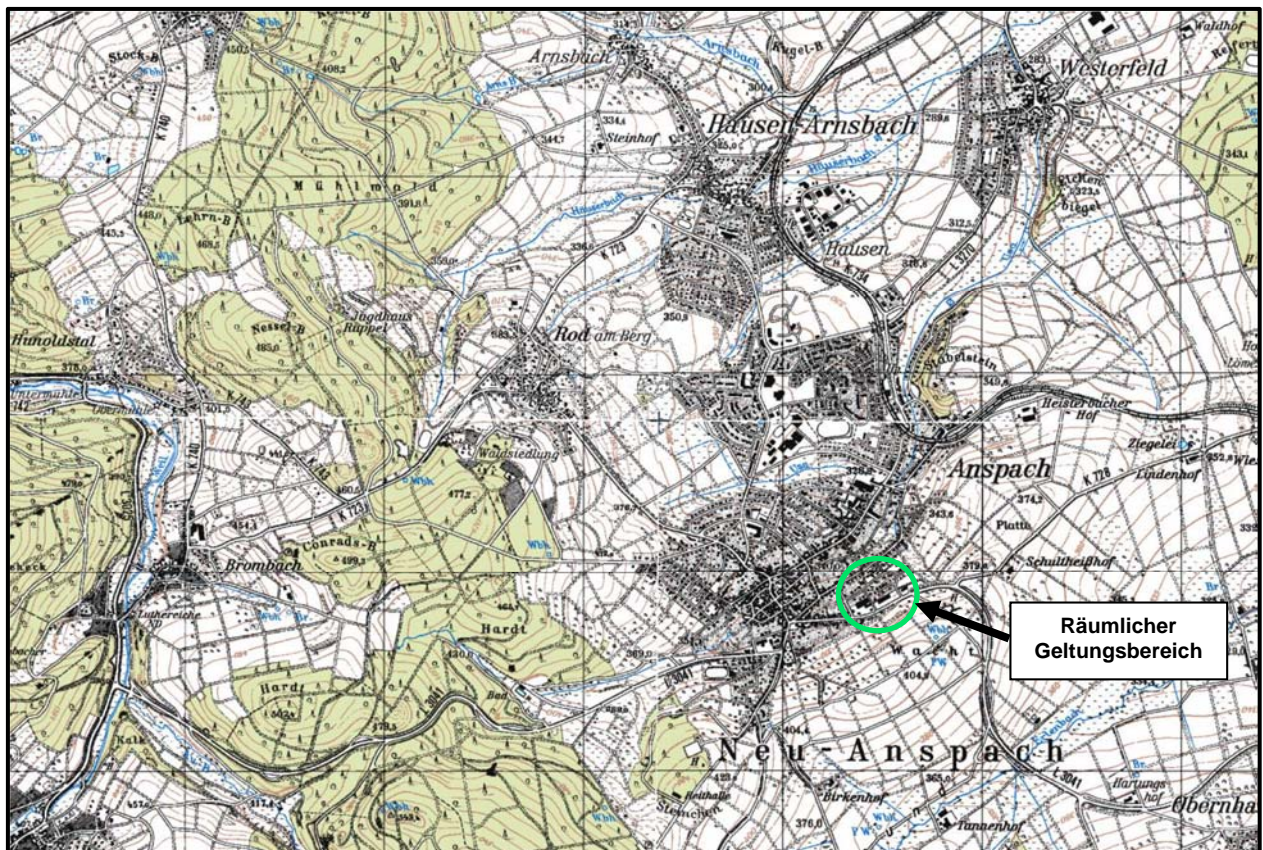


## Textliche Festsetzungen

Planstand 15.08.2018: Entwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	THmax.	FHmax.
1a	WA	0,4	1,2	III	E	a	+375,0 m üNN	+377,0 m üNN
1b	WA	0,4	1,2	III	E	a	11,5 m	13,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	ED	o	7,5 m	10,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,5 m	10,0 m
4	MI	0,6	1,0	II	--	--	8,0 m	11,0 m
5	WA	0,3	0,6	II	ED	o	7,5 m	10,0 m
5a	WA	0,3	0,6	II	DH	o	7,5 m	10,0 m

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

## **Textliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Dornstück“, „Im Dornstück 1. Änderung“, „Im Dornstück 2“, „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“ ersetzt.

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

##### **1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**

1.2.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig. Hierzu gehören auch die zu Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt/Straßenmitte/Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**

(Tief-) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und 1b ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten.

**4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im WA 2, WA 3 und WA 5/5a sind Garagen auch in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand. Höchstens 50%, im WA 3 höchstens 80% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

4.2 Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5/5a sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. einzeltem Reihenhaus zulässig.

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

Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

**7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: ein Strauch/15 m<sup>2</sup>, pro 100 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfreifläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.  
Die festgesetzten Baumstandorte können um max. 3,0 m versetzt werden.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)**

1.1 **Dachneigung:** Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45°. Im WA 1 sind zudem Flachdächer bis 5° Neigung mit extensiver Begrünung zulässig.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

- 1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind bei geneigten Dächern (> 5°) Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) unzulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt werden.

- 1.3 **Doppelhäuser und Hausgruppen:** Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung (Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer in Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie, soweit es die Topografie des Geländes zulässt, einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

## 2 **Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

- 2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

## 3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

## 4 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

## C) **Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

## D) **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### 1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### 2 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 **Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie grundsätzlich auch für Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stellplätze, Carports, Werbeanlagen etc.

### 4 **Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Rodungen und Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalannahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

### 5 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse und Vögel V1**

Beim Entfernen von Fassadenverkleidungen ist umsichtig und mit kleinem Gerät vom Gerüst oder von der Hebebühne aus zu arbeiten. Beim Auffinden von einzelnen Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und ein fachkundiger Ökologe oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke nicht wintergeeignet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

### 6 **Artenauswahl**

**Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus petraea	- Traubeneiche
Castanea sativa	- Esskastanie	Salix alba	- Silberweide
Crateagus laevigata	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Crateagus monogyna	- Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche		

zulässig sind jeweils auch Sorten

**Obstbäume** (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:

Cydonia oblonga	- Quitte	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus spec.	- Pfirsich, Aprikose,
Malus domestica	- Apfel	Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneclaudie,	
Malus sylvestris	- Wildapfel	Mirabelle, etc.	
Mespilus germanica	- Mispel	Pyrus communis	- Birne
		Sorbus domestica	- Speierling

zulässig sind jeweils auch Sorten

**Artenliste 2** (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Berberis vulgaris	- Berberitze	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellane	- Hasel	Salix cinerea	- Grauweide
Cytisus scoparius	- Besenginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix triandra	- Mandelweide
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix viminalis	- Korbweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Prunus spinose	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	Viburnum opulis	- Gemeiner Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose		

**Artenliste 3** (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum u. Sorten	Ribes div. spec.	- Johannisbeere
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Rosa div. spec.	- Rosen
Cornus mas.	- Kornelkirsche	Rubus div. spec.	- Brombeere, Himbeere
Cytisus div. spec.	- Ginster	Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus div. spec.	- Eberesche, Mehlbeere
Genista div. spec.	- Ginster	Spirea div. spec.	- Spiere
Hibiscus syriacus	- Eibisch und Sorten	Syringa div. spec.	- Flieder
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Vaccinium div. spec.	- Heidel-, Preiselbeere
Ilex verticillata	- Gemeine Winterbeere	Weigela div. spec.	- Weigelia

**Artenliste 4** (Kletterpflanzen):

Actinidia chinensis	- Kiwi und Sorten	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Hedera helix	- Efeu (fruchtende S.)	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Echter Wein
		Wisteria div. spec.	- Blauregen, Glyzine