



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

31. März 2022

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

**Achtung!  
Sitzung mit  
Ortstermin!**

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **06.04.2022**  
um **19:30** Uhr

**am Bauvorhaben in der Saalburgstraße 39**, stattfindenden 11. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

Die Sitzung wird nach der Ortsbesichtigung im Bürgerhaus, großer Saal, fortgesetzt.

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

- 1. Ortsbesichtigung des Bauvorhabens in der Saalburgstraße 39**
- 2. Genehmigung der Beschluss-Protokolle**
  - 2.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/9/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.02.2022
  - 2.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2022
- 3. Beratungspunkte**
  - 3.1 Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach  
Vorlage: 361/2021
  - 3.2 Antrag der SPD-Fraktion auf Erstellung eines Leitfadens "Natur- und tierschutzfreundliches Bauen"  
Vorlage: 401/2021
- 4. Mitteilungen des Magistrats**
- 5. Anfragen und Anregungen**

gez.  
Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

# Protokoll

Nr. XIII/11/2022

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 06.04.2022

Sitzungsbeginn: 19:32 Uhr

Sitzungsende: 21:23 Uhr

## I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Linden, Cornelius

von der Schmitt, Christian

Zunke, Sandra

vertritt Siats, Günter

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Fleischer, Hans-Peter

Kraft, Uwe

Kulp, Kevin

Moses, Andreas

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Strutz, Birger

Töpperwien, Bernd

Ziegele, Stefan

## IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Lauer, Jan

## V. Von den Beiräten

## VI. Von der Verwaltung

## VII. Als Gäste

Homm, Josef AG Siedlungsentwicklung

Mulfinger, Jonas AG Siedlungsentwicklung

Schulze, Friedericke AG Klima + Umwelt

## VIII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

## **1. Ortsbesichtigung des Bauvorhabens in der Saalburgstraße 39**

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler führt aus, weshalb sich der Ausschuss an diesem Tag vor der angestrebten Tagesordnung an dem Bauvorhaben Saalburgstraße 39 trifft. Er möchte darauf hinweisen, dass es wichtig sei zukünftig die Festsetzungen von Bebauungsplänen genau festzulegen.

## **2. Genehmigung der Beschluss-Protokolle**

### **2.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/9/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.02.2022**

#### **Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/9/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.02.2022 zu genehmigen.

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

### **2.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2022**

Cornelia Scheer merkt an, dass sie auf Seite vier des Protokolls geäußert habe, dass die Stadt Mittel für die Ausübung des Vorkaufsrechts im Haushalt bereitstellen müsste. Dies sei jedoch aufgrund der Haushaltslage nur schwer möglich. Sie bittet um Klarstellung.

#### **Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2022 zu genehmigen.

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

## **3. Beratungspunkte**

### **3.1 Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach Vorlage: 361/2021**

Kevin Kulp, von der SPD-Fraktion möchte vor der Beratung der einzelnen Festsetzungen festlegen, was Ziel der Sitzung sei bzw. was beschlossen werden solle.

Bauausschussvorsitzender Guntram Löffler erläutert, dass das Ergebnis Eckpunkte für zukünftige Bebauungspläne darstellen solle. Es werde voraussichtlich jedoch auch Situationen geben, wo von den Festlegungen abgewichen werden müsse.

Uwe Kraft von der CDU-Fraktion führt aus, dass es darum gehe Richtlinien zu erarbeiten und wenn es Abweichungen gebe, diese von der Verwaltung zu begründen seien.

Bernd Töpferwien von der b-now-Fraktion spricht einen Interessenskonflikt an. Es müsse differenziert werden, ob es sich um Neubaugebiete, Innenstadtgebiete nach § 34 BauGB oder bereits geplante Gebiete handele.

Kevin Kulp merkt ebenfalls an, dass die Festlegungen nicht für das gesamte Stadtgebiet gelten könne. Jedes Gebiet müsse individuell betrachtet werden.

Andreas Moses von der NBL-Fraktion äußert, dass die Gebiete, die derzeit noch nach § 34 BauGB bebaut werden können, anhand der Richtlinien untersucht werden müssen und bei Abweichungen Bebauungspläne aufzustellen seien.

Kevin Kulp möchte eine Klarstellung, wie verbindlich diese Festlegungen sein sollen und fordert eine unverbindliche Checkliste als Richtlinie.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Verwaltung derzeit ein Bebauungsplan im Innenstadtbereich erarbeite, wo sehr viele Vorschläge abweichen, da sich die Festsetzungen nach der vorhandenen Bebauung richten.

Andreas Moses stellt einen Konsens fest. Die Richtlinien sollen nicht abschließend verbindlich sein. Sie sollen dazu dienen bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen zu unterstützen, § 34 BauGB-Gebiete zu überprüfen und eine Anhandgabe an die Verwaltung zu geben, um eine Argumentationsgrundlage gegenüber Bauherren zu haben.

Birger Strutz von der CDU-Fraktion stellt den Antrag die Richtlinien interfraktionell zu diskutieren. Das Ergebnis solle dann erst im Bauausschuss und abschließend in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Kevin Kulp befürwortet den Antrag. Er fragt an, wie detailliert die Ausarbeitung sei soll bzw. welche Überschriften bzw. Themen definiert werden sollen.

Andreas Moses regt an dies ebenfalls interfraktionell zu besprechen.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt den Antrag von Birger Strutz zur Abstimmung. Es soll je eine Person pro Fraktion, sowie ein Vertreter der FDP, der Bauausschussvorsitzende, der Bürgermeister und eine Vertretung der Verwaltung, wie auch eine Person der Arbeitsgruppen Siedlungsentwicklung und Klima & Umwelt vertreten sein.

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

Frau Schulze von der Arbeitsgruppe Klima & Umwelt regt an bei der Erarbeitung das Thema Lichtverschmutzung zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Entfällt

**Beratungsergebnis: Abgesetzt**

### **3.2 Antrag der SPD-Fraktion auf Erstellung eines Leitfadens "Natur- und tierschutzfreundliches Bauen"**

**Vorlage: 401/2021**

Der Tagesordnungspunkt wird ebenfalls, analog dem Tagesordnungspunkt „Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungspläne“, interfraktionell beraten.

**Beschluss:**

Entfällt

**Beratungsergebnis: Abgesetzt**

## **4. Mitteilungen des Magistrats**

## **5. Anfragen und Anregungen**

### **5.1 Anfragen und Anregungen**

*Thomas Jäger äußert, dass die Altglas- und Altkleidercontainer an der alten Schule in Anspach nach der Baumaßnahme zur Glasfaserverlegung noch halb auf der Straße stehen würden. Er regt an, diese 1,50 m nach hinten zu verschieben, auf ihren ursprünglichen Standort.*

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergegeben.

gez. Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell  
Schriftführerin



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 beigelegt. 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 Treppenträume, 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 Grundstücksfreiflächen 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/m<sup>2</sup> 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 beigelegt.**



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.**

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

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 m<sup>3</sup>.

**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/m<sup>2</sup> 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.

**SPD-Fraktion (23.10.2021):**

1. Grundsätzliches:

- 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 bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.**

2. Konkrete Maßnahmen:

- 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.

**3. „Stoppschilder“:**

- 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.

**NBL-Fraktion (Eingang 27.10.2021):**

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 Treppenträume, 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 Versiegelung 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/m<sup>2</sup> 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-Württemberg 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!

**Stellungnahme 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 beigelegt.*

## **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 Freiflächen sind zu aufzubauen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in den Untergrund auf dem Grundstück versickert wird.
  - 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 m<sup>3</sup>.

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](mailto:g.k.j.loeffler@googlemail.com)>:

>

>

> Hallo Cornelia,

>



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

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

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

Sie hatten auf der Bauausschusssitzung 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.

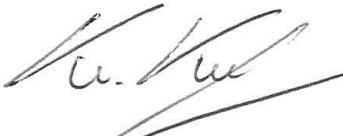
2. Konkrete Maßnahmen:

- Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insb. an bezahlbaren Wohnungen
- Alternative Bauformen, 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](mailto: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](mailto: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.

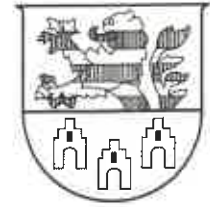
**Solaranlagen:** Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.

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

**Gärten:** Verbot von Steingärten.

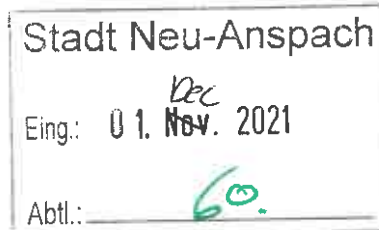
**Großprojekte:** Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!

Hans-Peter Fleischer  
Fraktionsvorsitzender FWG-UBN



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

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



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.





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 insofern 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a trailing flourish.

i.V. Adrian

Themen	CDU-Fraktion	Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD-Fraktion	NBL-Fraktion	FWG-Fraktion
<b>Firsthöhe und Geschosse</b>	<p>Firsthöhe maximal 11,00 m. Zulässig sind 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss mit Dachgauben angepasst an die Umgebung.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b> 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.</p>		<p>Eine verbindliche Firsthöhe sollte festgelegt werden, gegebenenfalls auch eine Traufhöhe.</p>	<p>Die Firsthöhe sollte maximal 10 Meter betragen.</p> <p>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.</p>
<b>Dachform und Dachaufbauten</b>	<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b> 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,</p>	<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b> 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</p>		<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b> 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</p>	<p>In bestehenden Wohngebieten sollte die Dachform der bestehenden Bebauung einer Straße nachempfunden werden. Für neue Wohngebiete sollte keine Festlegung erfolgen.</p>

	<p>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 Treppenträume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“</p>	<p>bis 7 Grad Dachneigung (Flachdach) eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Bautechnisch ist eine Dachbegrünung bis 20 Grad möglich, sodass eine solche Festsetzung aufgenommen werden kann.</p> <p>Dachaufbauten sind zulässig. Zu begrenzen auf Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge. Seitlicher Abstand 1,5 m.</p>		<p>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 Treppenträume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“</p>	
Dacheindeckung		<p>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 Glashausbauten. Ausnahmen sind bei Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Parabolantennen müssen farblich an die umgebenden Materialien angepasst sein.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Der Vorschlag Glashausbauten 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.</p>			

Solaranlagen		Gebäude- und Dachflächen sollten so ausgerichtet werden, dass Solarnutzung und Lichteinsparung erfolgen kann.			<p>Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>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.</i>  <i>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.</i>  <i>Zusätzliche Information: Baden-Württemberg 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.</i></p>
Keller					<p>Die Gebäude müssen unterkellert sein. Fehlt ein Keller, dann werden die Garagen beispielsweise als Ersatzkeller genutzt.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>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.</i></p>
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		

<p><b>Baugrenze / Baufenster</b></p>		<p>Baugrenzen sind einzuhalten.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Die Baugrenzen sind, wie auch alle weiteren getroffenen Festsetzungen, im Bebauungsplan, einzuhalten. Kleinere Befreiungen und Abweichungen sind im Rahmen des Bauantrages zu bewerten</i></p>		<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Die Baufenster werden bereits je nach Bebauungsplan im Einzelfall geprüft und entsprechend festgesetzt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.</i></p>	
<p><b>Grundstücksfreifläche</b></p>	<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Festsetzungen zu Grundstücksfreiflächen werden derzeit bereits in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.</i></p>	<p>Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:  Die Grundstückszufahrten und -wege dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert &lt; 0,5) zulässig.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>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.</i></p> <p>Nicht versiegelte Grundstücksfreifläche:</p>			<p>Grundstücksfreifläche: Die Grundstücksfreifläche sollt 60% betragen. Minimierung der versiegelten Fläche!</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>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.</i></p> <p>Gärten: Verbot von Steingärten.</p>

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.

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.***

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, Schotter-***



		<p><i>rasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Satz 2 kann zukünftig ergänzt werden.</i></p> <p>Carports sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>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.</i></p>			
<p><b>Einfriedung</b></p>	<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Die vorgeschlagene Regelung zum massiven Mauerwerk (Sockelbau) widerspricht der vorgeschlagenen Festsetzung der Bodenfreiheit. Beide Festsetzungen können nicht parallel aufgenommen werden.</i></p>	<p>Sicherung der Wanderung von Kleintieren:  Grundstückseinfriedigungen 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 Lebendeinfriedigungen hergestellt oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.</p>			<p>Zäune mit einer Maximalhöhe von 1 Meter, kein Mauerwerk.</p>
<p><b>Zisterne</b></p>	<p>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).</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwas-</i></p>	<p>Die Zisternensatzung der Stadt findet Anwendung. Je qm Dachfläche 50 l Volumen von Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, mindestens 4 m<sup>3</sup>.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>Es ist geplant zukünftig in den Bauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden</i></p>		<p>Zisternenpflicht ist im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren.</p>	<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <i>In der Zisternensatzung ist das Zisternenvolumen nach der Auffangfläche (25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) zu bemessen. Die Mindestgröße, bspw.</i></p>

	<p>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:</p> <p>Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m<sup>2</sup> neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.</p> <p>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.</p>	<p>Zisterne sind zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt:</p> <p>Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m<sup>2</sup> 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.</p>			<p>bei kleineren Dachflächen, beträgt jedoch 4cbm. Um ein Mindestvolumen von 8 cbm zu fordern, müsste die Zisternensatzung entsprechend geändert werden.</p> <p>Für eine Brauchwasseranlage muss ein zweiter Trinkwasserkreislauf installiert werden, um das Auffüllen der Zisternen mit Trinkwasser bei leergelaufener Zisterne zu vermeiden.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen.</p>
Stellplätze auf dem Grundstück					<p>Es gilt die Stellplatzsatzung. Parkplätze dürfen nicht hintereinander angelegt werden. Das gilt auch für Garagen bzw. den Garagenvorplatz.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Der gewünschte Ausschluss muss über eine Änderung der Stellplatzsatzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Forderung zwangsläufig zu einer höheren Versiegelung führt, da die Einfahrt zur Garage befestigt, sowie ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden muss.</p>
Parkraum für Gäste	<p>Bei der Projektierung von Neubaugebieten ist neben den vorgeschriebenen Stellplätzen auch Parkraum für Gäste der Bewohner zu berücksichtigen.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Wurde in der Vergangenheit bereits berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.</p>				
Zeichnerische Gestaltung des Bebauungsplanes		<p>Bebauungspläne sind mit integrierten Grundstücksplänen zu erstellen.</p>			
Beleuchtung		<p>Beleuchtung: Straßen- und Gebäudebeleuchtung soll ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt.</p>			

Schaffung von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum

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 begrenzten 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.

**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 bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.***

Konkrete Maßnahmen:

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

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.***

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.***

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

			<p>Prozentsatz der entstehenden Wohnungen alten- und barrierefrei zu gestalten.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <b>Gemäß § 54 HBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein.</b></p> <p>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.</p>		
<p><b>Sonstiges</b></p>	<p>Abweichungsanträge von Bauherren vom B-Plan sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Über Abweichungsanträge von B-Plänen sind die Anwohner zu informieren.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <b>Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigelegt.</b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:</u></b>  <b>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</b></p>				<p>Großprojekte: Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:</u></b>  <b>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.</b>  <b>Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigelegt.</b></p>

	<p><b>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.</b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b>  <b>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.</b></p>				
Sonstiges		Einbindung des Klimaschutzkonzeptes in die Bebauungspläne.			
Sonstiges			„Stoppsschilder“ Bebauungen sollen sich, sofern nicht den o.g. Zielen entgegenstehend, an		

			<p>ökologischen und energetischen Standards orientieren.</p> <p>Die städtische Infrastruktur darf nicht überfordert werden (Wasser- und Abwasserversorgung, Kindertagesstätten Plätze, medizinische Versorgung, Schulen, Sportstätten).</p> <p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></b> <b>Die Infrastruktur wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.</b></p> <p>Ein guter Abfluss des zusätzlichen Anwohnerverkehrs muss garantiert werden. Jetzt schon neuralgische Stellen dürfen nicht zusätzlich belastet werden.</p> <p>Keine Ausweisung neuerer großer Baugebiete über das städtebauliche Entwicklungskonzept hinaus und damit keine unnötige Versiegelung der Natur um Neu-Anspach.</p>		
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



Datum, 09.12.2021 - Drucksachen Nr.:

## Antrag

**XIII/401/2021**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2021	
Bauausschuss	06.04.2022	

### Antrag der SPD-Fraktion auf Erstellung eines Leitfadens "Natur- und tierschutzfreundliches Bauen"

#### Sachdarstellung:

Entfällt.

#### Beschlussvorschlag gemäß ursprünglichem Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat mit der Erstellung eines Leitfadens „Natur- und tierschutzfreundliches Bauen“, der sich an Menschen richtet, die einen Neubau oder Baumaßnahmen an Bestandsobjekten planen, zu beauftragen. Der Leitfaden soll online und gedruckt veröffentlicht werden. Zudem soll er beim Verkauf städtischer Grundstücke den Erwerbenden zugesendet werden. Naturschutzorganisationen und -vereine, sowie weitere sachkundige Personen sollen zur Mitarbeit am Leitfaden eingeladen werden.





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

Antrag der SPD Fraktion  
Neu-Anspach, 8. Dezember 2021



An den

**Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspach**

**Rathaus**

**61267 Neu-Anspach**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir bitten, folgenden Antrag der SPD-Fraktion auf die Tagesordnung der nächstmöglichen Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

**Antragstitel: Leitfaden „Natur- und tierschutzfreundliches Bauen“**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat mit der Erstellung eines Leitfadens „Natur- und tierschutzfreundliches Bauen“, der sich an Menschen richtet, die einen Neubau oder Baumaßnahmen an Bestandsobjekten planen. Der Leitfaden soll online und gedruckt veröffentlicht werden. Zudem soll er beim Verkauf städtischer Grundstücke den Erwerbenden zugesendet werden. Naturschutzorganisationen und -vereine, sowie weitere sachkundige Personen sollen zur Mitarbeit am Leitfaden eingeladen werden.

**Begründung:**

Baumaßnahmen greifen teilweise erheblich in das Ökosystem ein. Häufig lässt sich das Vorhaben mit kleinen, bestenfalls kostenneutralen Maßnahmen natur- und tierfreundlicher gestalten. Beispiele sind insektenfreundliche Beleuchtung, igelfreundliche Gartengestaltung, Bepflanzungen mit Nistmöglichkeiten für Vögel, bienenfreundliche Pflanzenwahl usw.

Initiativen wie das bayerische „Volksbegehren Artenvielfalt“ zeigen regelmäßig, dass sich viele Menschen mehr Aktivitäten beim Naturschutz wünschen. Zugleich ist vermutlich den wenigsten bewusst, wie viel sie selbst, z.B. bei der Garten- und Hausgestaltung, bewirken können. Der Leitfaden soll die Menschen für das Thema sensibilisieren und konkrete Handlungstipps geben.

Mit freundlichen Grüßen

Kevin Kulp  
Fraktionsvorsitzender

**STADT NEU - ANSPACH**  
**Der Magistrat**

**B E S C H L U S S**

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021.

=====  
**4.2 Antrag der SPD-Fraktion auf Erstellung eines Leitfadens "Natur- und  
tierschutzfreundliches Bauen"**

**Vorlage: 401/2021**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den vorliegenden Antrag zur weiteren Beratung in den Bauausschuss zu verweisen. In einer möglichen Sondersitzung zum Thema Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach soll der Inhalt des Antrags mit berücksichtigt bzw. mit beraten werden.

**Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

=====  
Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.  
Die Stadtverordnetenversammlung war beschlussfähig.

Neu-Anspach, 20.12.2021

Im Auftrag

gez. Schnorr  
-----