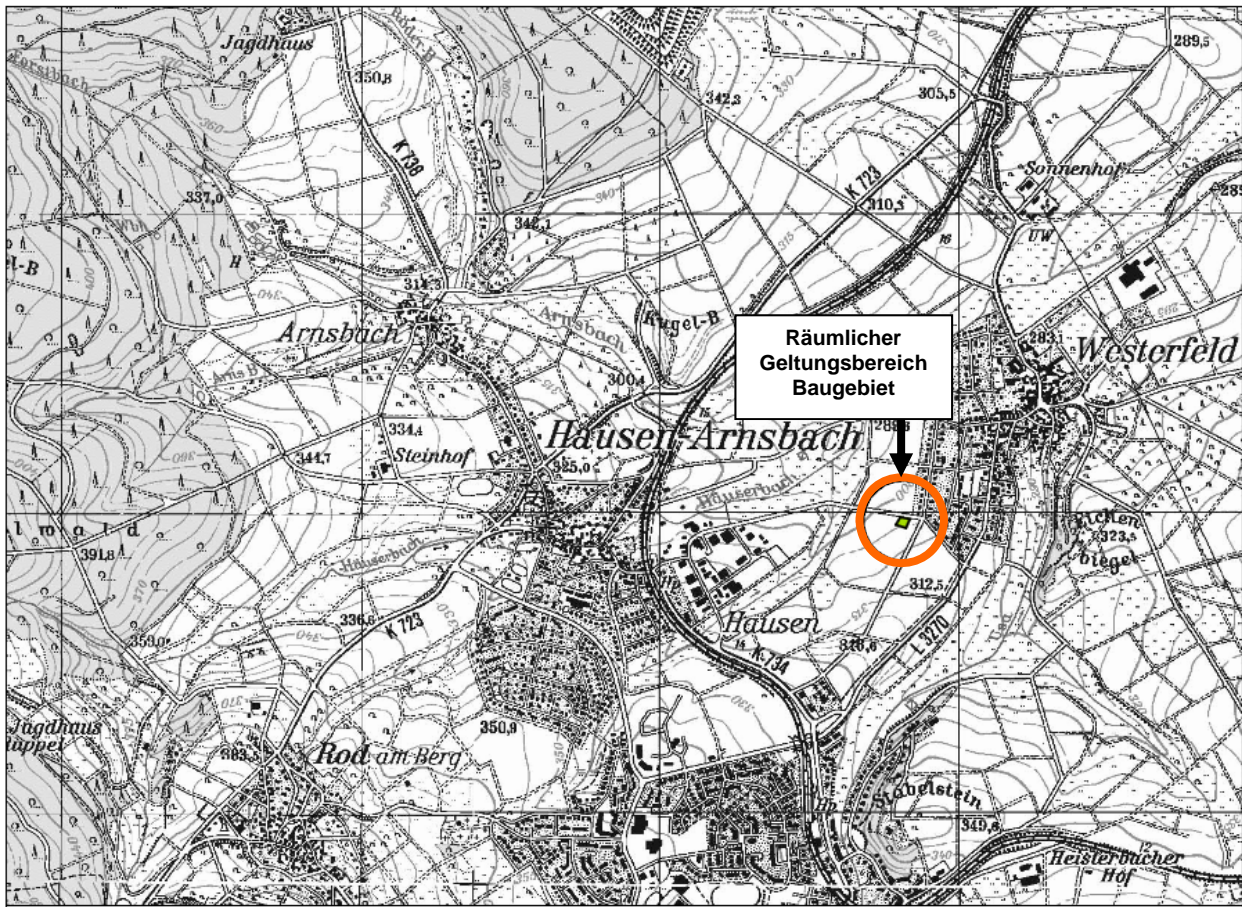


## Textliche Festsetzungen

Planstand 08.08.2017: Entwurf

### Übersichtskarte



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	TH*	FH*
WA	0,4	0,8	II	o	E	6,5 m	10 m

\*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

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

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Hessische Bauordnung (HBO). In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. S. 46, zuletzt geändert am 15.12.2016 (GVBl. S. 294, 295)

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise, d.h. Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten.

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

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. sechs Wohnungen zulässig.

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

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

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

**Planzeichnung 2 und 3**

Entwicklungsziel: Streifenflur mit Acker-Blühstreifen und Extensivgrünland

(CEF-Maßnahme)

Die Flächen sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umzupflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend in rd. 8 m breite, quer zum Erschließungsweg verlaufende Streifen zu unterteilen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

Die Randbereiche der Flächen (25 % der jeweiligen Gesamtfläche) sind durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Frischwiesen in Grünland zu überführen und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea millefolium*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bromus hordeaceus*, *Campanula patula*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Daucus carota*, *Knautia arvensis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lotus corniculatus*, *Poa pratensis*, *Pimpinella major*, *Salvia pratensis*, *Silaum silaus*, *Silene vulgaris*, *Tragopogon pratensis*, *Trisetum flavescens*. Empfohlen wird die Beimengung einer Schnellbegrünung. Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Die verbleibende Flächenanteile sind mit einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Blühstreifen einzusäen und sachgerecht zu pflegen (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Zu verwenden sind Mischungen ein- und zweijähriger, standortheimischer Kräuter und traditioneller Kulturpflanzen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 10 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 70 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 60 % ausmachen sollen): *Agrimonia eupatoria*, *Anthemis arvensis*, *Barbarea vulgaris*, *Calendula arvensis*, *Campanula patula*, *Campanula rapunculus*, *Campanula rapunculoides*, *Centaurea cyanus*, *Cichorium intybus*, *Consolida regalis*, *Cynoglossum officinalis*, *Daucus carota*, *Dipsacus fullonum*, *Echium vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Hesperis matronalis*, *Isatis tinctoria*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Linaria vulgaris*, *Lithospermum arvense*, *Malva moschata*, *Medicago lupulina*, *Melampyrum arvense*, *Papaver rhoeas*, *Pastinaca sativa*, *Reseda luteola*, *Silene alba*, *Sinapsis arvensis*, *Trifolium arvense*, *Viola arvensis*. Die Blühstreifen sollen nach Abblühen zwischen Ende September und Ende Februar gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Die Stoppelbrache ist über den Winter zu erhalten. Umpflügen ist nur im Frühjahr vor Neuaussaat zulässig. Zulässig und erwünscht ist die alternierende Ansaat unterschiedlicher Mischungen auf beiden Streifen im zweijährigen Turnus oder die teilweise Verwendung traditioneller (nicht kampfstarker) Getreidesorten der Arten Roggen, Einkorn, Emmer und Gerste. Unterbleibt die Verlagerung, ist der Blühstreifen spätestens nach jeweils drei Vegetationsperioden wie oben beschrieben neu anzulegen.

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

**7.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:**

Heimische Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn u. Sorten	<i>Crataegus laevigata</i>	- Rotdorn u. Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche u. Sorten	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche u. Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche u. Sorten	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde u. Sorten

Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Cornus sanguinea - Hartriegel

Berberis vulgaris - Berberitze

Corylus avellana - Hasel

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare - Liguster

Cornus mas - Kornelkirsche

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa canina - Hundsrose

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Echter Schneeball

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte; hier: Ausbildung einer geschlossenen Hecke aus Laubgehölzen.

Auf der Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. 7.1 zu pflanzen. Die Pflanzdichte in dem durch die Planzeichensignatur bestimmten Bereich beträgt 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>, 1 Baum / 25 m<sup>2</sup>. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume und Sträucher werden in Anrechnung gebracht.

- 7.3 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

## 8 Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. 6 unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen im Verhältnis 36:64 zugeordnet.

### 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 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

Staffelgeschosse sind zulässig, müssen jedoch bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

##### 1.2 Dacheindeckung:

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

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

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

Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

**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 Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**1 Stellplätze**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Hingewiesen wird hierbei insbesondere auf den § 6 *Standort* der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach der besagt, dass Garagen, Stellplätze, Abstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind.

**2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen-Archäologie 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 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. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen 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 Legalnahme 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.