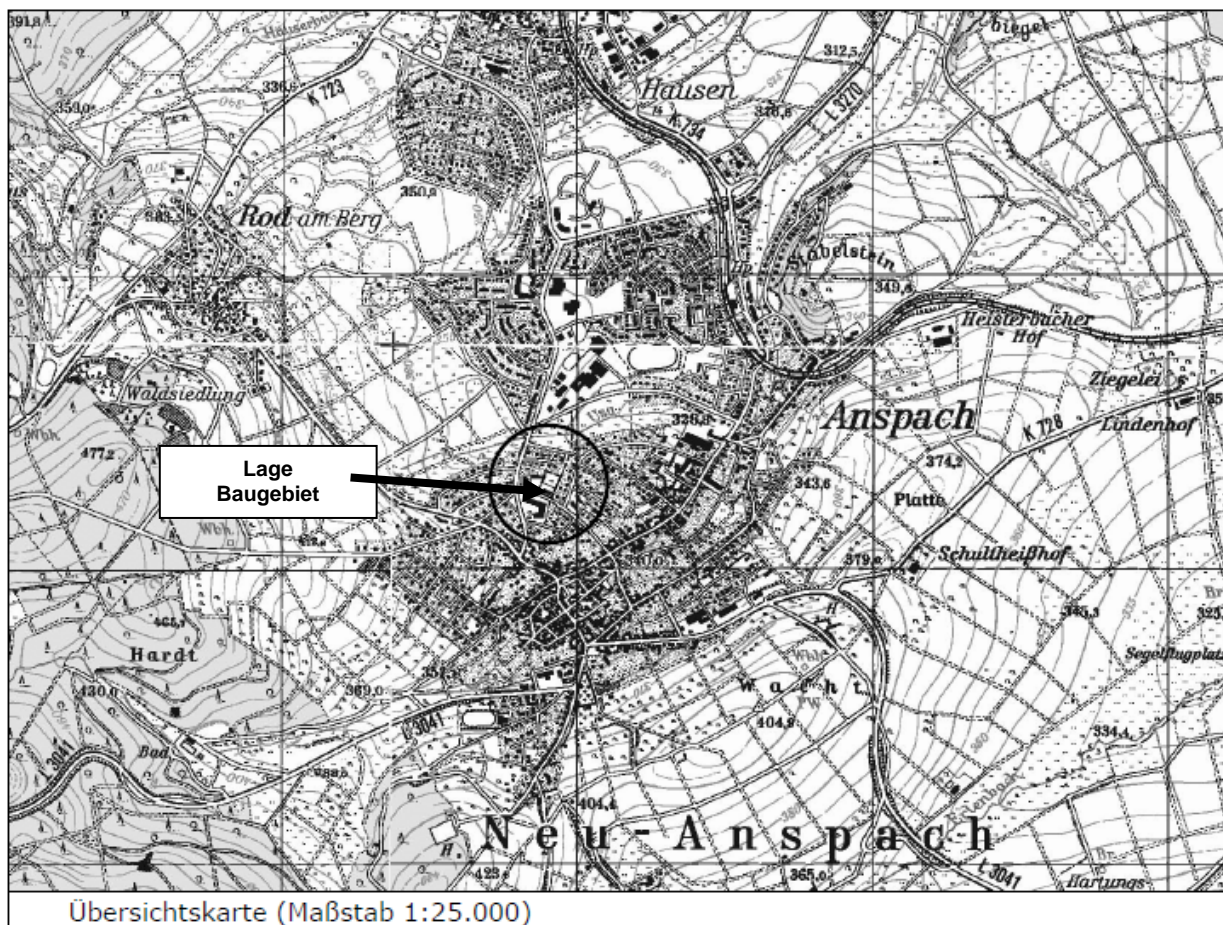


Textliche Festsetzungen

Planstand 22.08.2016: Fassung zum Satzungsbeschluss



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH*	FH*
1	WA	0,4	1,2	vgl. PK	o	vgl. PK	vgl. PK

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 354,25 m üNN.
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Anspach“ von 1981 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

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

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN).

2.1.2 Die Traufhöhe ist der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika) über dem letzten möglichen Vollgeschoss.

2.1.3 Die Höhe von Staffelgeschossen darf 3,9 m, gemessen von der Decke des obersten Vollgeschosses bis zum oberen Abschluss der geschlossenen Außenwand, nicht überschreiten.

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

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15m³ nicht überschreiten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- 5.2 Artenschutz: Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen.

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

- 6.1 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².
- 6.2 Dachbegrünung: Dachflächen von Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Laubstrauchhecke im Norden: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind mindestens drei Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden.
- 6.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

- 1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.
- 1.2 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)

- 2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
- 2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 (Ziff. C 4) zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

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

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

4 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn	Fraxinus excelsior `Altena`	- Esche
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Fraxinus excelsior `Globosa`	- Kugelesche	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovailis.	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Prunus padus	- Traub.-Kirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Taxus baccata	- Eibe
Samucus nigra	- Holunder	Viburnum opulus	- Schneeball

Artenliste 3 Ziersträucher (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Deutzia hybrida	- Deutzie	Pieris japonica	- Lavendelheide
Hamamelis virginiana	- Zaubernuss	Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Hydrangea aborescens	- Hortensie	Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	Viburnum hybrida	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Partenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Lonicera henryi	- Immerg. Geißblatt

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**1 Stellplatzsatzung**

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.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

- 2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4 Artenschutz

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

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

[Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind so lange zu erhalten bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.](#) Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5 Immissionsschutz

Der TÜV Hessen hat in der Stellungnahme Nr. 8181, Stand 11.08.2016 Empfehlungen ausgesprochen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgaragen(-rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.