Der Vorsitzende des Bauausschusses

Stadt
Neu-Anspach

Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

13. August 2020

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **19.08.2020**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 35. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/33/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.06.2020

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/34/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2020

2. Beratungspunkte

2.1 60-18-05 Bebauungsplan im Gartengebiet Im Weiher II, Stadtteil Westerfeld
-Entwurfsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 182/2020

3. Mitteilungen des Magistrats

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

P r o t o k o l l

Nr. XII/35/2020

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 19.08.2020

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eyres, William
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Löffler, Guntram
Muschter, Jan
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpperwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm
Strempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

VII. 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. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/33/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.06.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/33/2020 des Bauausschusses am 14.06.2020 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/34/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/34/2020 des Bauausschusses am 08.07.2020 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 60-18-05 Bebauungsplan im Gartengebiet Im Weiher II, Stadtteil Westerfeld -Entwurfsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 182/2020

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Generell ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan noch nicht in der Offenlage war und somit auch noch keine TÖB´s beteiligt wurden. Viele Festsetzungen werden erst durch Anregungen von beispielsweise der Unteren Naturschutzbehörde oder der Syna (Leitungstrasse der Freileitung) eingebracht.

Roland Höser teilt eine von ihm erstellte Zusammenfassung von Anmerkungen und Vorschlägen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus und trägt sie anschließend vor. Nachfolgend die Zusammenfassung:

1. Die Bezeichnung „Wohnungsferne Hausgärten" sollte ergänzt werden zu „Wohnungsferne Haus- und Gemüsegärten“.
   Grund: Die Gärten sollen primär der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse dienen und nicht der Unterhaltung oder als Grillplatz.

   Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
   „Wohnungsferne Hausgärten" ist eine feste Begrifflichkeit. Bauplanungsrechtlich geht es erstmal nur darum, dass das Gebiet außerhalb der Wohnbebauung liegt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit den Begriff zu ergänzen.

2. Einzelne Punkte

   Zu 1.1.1 Die Formulierung „je angefangene 150 qm .... sind 30 qm Hütten zulässig ... " dies bedingt, dass bei größeren Gärten Hütten mit 90 qm Fläche gebaut werden dürfen.

Vorschlag für Formulierung: ,,ab 150 qm Grundstücksfläche ist der Bau einer Hütte mit maximal 30 qm zulässig"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Formulierung lautet je angefangene 150 m² eines Gartengrundstückes ist eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ (Kubikmeter) zulässig. Somit dürfen keine Hütten mit 90 m² (Quadratmeter) errichtet werden. Wenn der Garten als Nutzgarten (Gemüsegarten) genutzt werden soll, möchten die Pächter/Eigentümer meist eine Gartengerätehütte und ein Gewächshaus oder Gartenlaube errichten. Bei Grundstücksteilungen sind entsprechend weniger bauliche Einrichtungen zulässig. Der Leistungsbereich empfiehlt nicht von der Formulierung abzuweichen.

Zu 1.4.2 Je angefangene 150 qm soll ein Obstbaum gepflanzt werden. Bei großen Stücken bedeutet dies, dass bis zu 4 Obstbäume gepflanzt werden müssen - zuzüglich sollen Laubbäume gepflanzt werden.
Vorschlag für Regelung: da alle Grundstücke über 150 qm: ,,es sind 2 Obstbäume zu pflanzen".
Zusätzlich: ,,Es ist ein Grenzabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erstmal nur Obstbäume verpflichtend zu pflanzen. „Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein regionaltypischer Halbstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, fach-gerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten." Laubbäume können zusätzlich, müssen aber nicht gepflanzt werden.
Bei der von Herrn Höser vorgeschlagenen Regelung wären auch nur 2 Bäume bei dem 723 m² großen Grundstück notwendig. Zudem gilt, je mehr Bäume gemäß Festsetzung gepflanzt werden müssen, desto weniger Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunkte) müssen an anderer Stelle von der Stadt erbracht werden.
Die Grenzabstände sind im Hessischen Nachbarschaftsgesetz (Privatrecht) geregelt hierauf wird verwiesen. Eine zusätzliche Festlegung wird nicht als notwendig erachtet.

Zu 2.1 Üblicherweise werden die Holzaufbauten auf Gehwegplatten (also „Betonplatten") gegründet.
Vorschlag für Regelung: „Geschlossene gegossene Betonplatten sowie Unterkellerung sind unzulässig"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Gehwegplatten und auch Punktfundamente sind zulässig.
Der Vorschlag zur Verdeutlichung wird aufgenommen.

Zu 2.4 Hier werden Schottergärten ohne Vlies zugelassen. Ist das beabsichtigt?
Vorschlag für Regelung: ,,Stein, Kies, Split und Schottergärten oder Schüttungen sind nicht zulässig. Split und Steine sind als Befestigung und Abgrenzung für Wege und Beete im notwendigen Umfang zulässig. In geringem Umfang (max. 10% der fraglichen Fläche) dürfen dekorative Steine in Blumenbeeten eingesetzt werden.

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Es ist beabsichtigt Schottergärten nicht komplett auszuschließen. Es darf nur kein Vlies verwendet werden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Durch das fehlende Vlies wird es aber auch passieren, dass Pflanzen durch die Kiesschicht etc. wachsen, so dass hier eventuell auf das Anlegen eines Schottergartens verzichtet wird, da dieser sehr pflegeintensiv wird. Die vorgeschlagene Regelung wird aus fachlicher Sicht nicht empfohlen, da „notwendiger Umfang" und „fragliche Fläche" nicht genauer definiert sind.
Möglich wäre es, Schottergärten komplett auszuschließen.

Zu 3.3 Die Angaben zur Pflanzqualität bitte für Laien verständlich umsetzen

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Anregung wird aufgenommen.

Mögliche zusätzliche Punkte:
- Regelung chemische Stoffe z.B.: Die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden und Kunstdünger ist unzulässig
- Regelung zur Tierhaltung

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Das Bauplanungsrecht gibt keine Möglichkeit eine Festsetzung zur Verwendung von chemischen Stoffen zu treffen.
Die Regelung der Tierhaltung wird kritisch gesehen. Es müsste entsprechend spezifisch formuliert werden, was genau zulässig ist und was nicht, was wiederum zu einer ungewollten Härte führen kann. Eine gewerbliche Tierhaltung ist durch Festsetzung 1.1.1 ausgeschlossen.

Guntram Löffler sieht in der Artenliste einen Widersprich zur textlichen Festsetzung 1.4.2 „Anpflanzung von Halbstamm-Obstbäumen“. Ein Speierling sei zu groß für die Grundstücksgröße.

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Festsetzung wurde kurzfristig aufgrund der Umsetzbarkeit von Hochstamm-Obstbäumen zu Halbstamm-Obstbäumen geändert. Dabei ist die Änderung der Artenliste nicht erfolgt. Diese wird entsprechend angepasst.

Regina Schirner fragt, was die Regelung zur Tierhaltung beinhalten soll?

Andreas Moses schlägt vor, die Hühnerhaltung auszuschließen.

Roland Höser erläutert, dass die Hühnerhaltung nicht verboten werden solle, sondern nur beispielsweise die gewerbliche Hühnerhaltung. Er schlägt vor die Vergaberichtlinien der Gartengrundstücke zu überdenken.

Cornelius Linden macht darauf aufmerksam, dass bei der Festsetzung 1.1.1 es sich um m³ und nicht um m² handele.

Frau Corell informiert darüber, dass derzeit eine Überprüfung der Gärten Im Gartengebiet Weiher I vorgenommen werde. Zudem fragt sie, ob die Anordnung der Stellplätze, wie im Plan dargestellt, so in Ordnung ist, da in der Stadtverordnetenversammlung gewünscht wurde, dass auf jedem Grundstück ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Regina Schirner führt aus, dass damals gewünscht wurde, dass es eine Stellplatzregelung gibt und die Autos nicht im Straßengraben parken.

Artur Otto schlägt vor, bei der Verpachtung mit Bildern zu verdeutlichen, was zulässig ist und was nicht.

Cornelia Scheer regt an, das Gestaltungshandbuch mit einen Kapitel „Wohnungsferne Gärten“ zu erweitern.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, den Magistrat mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes, entsprechend der heute eingebrachten Einwände und Vorschläge, zu beauftragen.

Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Magistrat mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes, entsprechend der heute eingebrachten Einwände und Vorschläge, zu beauftragen.

Beratungsergebnis:11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses teilt mit, dass der Förster, Herr Waehlert, sich derzeit im Urlaub befindet und deshalb nicht zu dieser Sitzung eingeladen wurde. Er habe aber schon eine Einladung für die nächste Sitzung.

3.2 Mitteilung

Zudem führt Andreas Moses aus, dass das Kühlhaus für die Gaststätte am Waldschwimmbad kein eigener Bau wird, sondern es sich nur um eine Umbaumaßnahme im Keller der Gaststätte handele. Er fragt an, ob trotzdem eine Ortsbegehung gewünscht werde.
Artur Otto bestätigt die Aussage von Herrn Moses und sieht keine Notwendigkeit für eine Ortsbegehung durch den Bauausschuss.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien fragt nach dem Sachstand der beiden Bauvorhaben im Klingenbergweg.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass derzeit ein Baustopp für beide Bauvorhaben ausgesprochen sei. Die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises bearbeitet die Verfahren.

4.2 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien bittet um den aktuellen Sachstand bei dem Bauvorhaben Ecke Philipp-Reis-Str. / Heisterbachstraße.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt gibt an, dass mit den Erdarbeiten begonnen wurde. Das Schild der ausführenden Firma hängt am Bauzaun.

4.3 Anfragen und Anregungen

Roland Höser führt aus, dass die Zufahrt zum ehemaligen Schlappgelände sehr gefährlich sei, da derzeit Menschen auf der Straße laufen müssen und Busse und LKW´s teilweise dicht vorbeifahren.

Thomas Pauli führt aus, dass der Magistrat beschlossen hat, den Ausbau der Straße zurückzustellen, bis das GE „In den Tiefenbächen“ erschlossen wird, da so die Kosten für den Erstausbau der Straße auf mehr Anlieger aufgeteilt werden können.

4.4 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner fragt, ob der Containerlagerplatz beim Schlappgelände genehmigt sei und wie der Sachstand bei dem Bauvorhaben ehem. Opeljäger, Raiffeisenstraße, und Bahnhofstraße 73 sei und ob die Antenne, die derzeit auf dem Gelände Opeljäger steht nun neugebaut werde?

Thomas Pauli erläutert, dass die Anfrage zum Containerlagerplatz bereits aus der Bevölkerung an die Verwaltung gestellt wurde und man derzeit in Abstimmung mit der Bauaufsicht- und der Gewerbeaufsichtsbehörde im Gespräch sei, ob der derzeitige Betrieb so zulässig ist. Bei den Bauvorhaben ehem. Opeljäger und Raiffeisenstraße erwarte die Verwaltung bald die Baugenehmigungen. Die Bauvorhaben wurden wegen Befreiungen im Magistrat behandelt, müssen aber noch genau von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da es sich um Sonderbauten handele. Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 73 muss nochmal verkürzt offengelegt werden, da Veränderungen im Bebauungsplan (u.a. bei den zeichnerischen Festsetzungen) vorgenommen wurden. Die Planung der Versetzung der Antenne wurde entgegen der Abstimmung erst auf einem privaten Grundstück neben dem städtischen geplant. Es wurde eine neue Planung auf dem städtischen Grundstück vorgenommen und abgestimmt. Derzeit wird der Bauantrag erarbeitet.

4.5 Anfragen und Anregungen

Cornelia Scheer führt aus, dass in der Wohnanlage Gustav-Heinemann-Straße in der nächsten Eigentümerversammlung entschieden werden soll, ob 3 Bäume gefällt werden.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt hat in der Zwischenzeit eine private Anfrage erhalten und diese auch beantwortet.

4.6 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler formuliert folgende Fragen zum Forst mit der Bitte, dass diese an Herrn Waehlert weitergeleitet werden, damit er diese in der nächsten Sitzung beantworten kann:
Wie groß sind die Brachflächen derzeit im Wald? Wie hoch ist der Holzeinschlag bis jetzt? Wie hoch ist der Pflanzenausfall bei den Neupflanzungen?

Die Fragen werden an Herrn Waehlert weitergeleitet.

4.7 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, ob es Überlegungen seitens der Verwaltung gebe einen Bebauungsplan Im Elkert, Gemarkung Hausen-Arnsbach, aufzustellen?

Bürgermeister Pauli erläutert, dass die Anwohner angeschrieben wurden, ob Interesse bestehe einen Bebauungsplan aufzustellen.

4.8 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler bittet um Überprüfung der Baumaßnahme auf dem Grundstück In der Rödersbach 14 oder 16

Der Hinweis wird aufgenommen und überprüft.

4.9 Anfragen und Anregungen

Artur Otto bittet um Überprüfung, ob die Pflanzmaßnahmen entlang der Adolf-Reichwein-Straße, die aufgrund der vorhandenen Leitungen teurer werden, auf dem Grundstück der Adolf-Reichwein-Schule durchgeführt werden könnten.

Der Prüfauftrag wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergeleitet.

4.10 Anfragen und Anregungen

Kevin Kulp fragt, wie das weitere Verfahren zum Thema Kompensationsfläche Taunusbahn aussieht.

Thomas Pauli gibt an, mit dem Stadtverordnetenvorsteher in Kontakt zu stehen und einen Termin für die Bürgerversammlung abzustimmen. Eventuell werden die Termine für die Bürgerversammlung Anspach und Westerfeld getauscht.

4.11 Anfragen und Anregungen

Kevin Kulp regt an, ein Dokument zu erstellen, woraus hervorgeht, welche Fälle der Bauaufsichtsbehörde gemeldet werden und welche anschließend kontrolliert und weiterverfolgt werden.

Die Anregung wird aufgenommen.

4.12 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, ob die Feuerwehr das Gebiet In der Rödersbach noch im Brandfall erreichen kann, da die Straße in einem sehr schlechten Zustand sei.

Markus Buhlmann (stellv. Stadtbrandinspektor) gibt folgende Zustandsbeschreibung ab:

Die Straße „In der Rödersbach“ ist in einem Schlechten Zustand was durch Verwerfungen des Straßenbelages durch das Wurzelwerk der hier stehenden Bäume hervorgerufen wurde.
Die Feuerwehr kann hier eine vermeidliche Einsatzstelle mit den Fahrzeugen der Feuerwehr nur mit verminderter Geschwindigkeit bei der Anfahrt erreichen.
Zügiges Fahren ist hier nicht möglich, da dies Schäden am Fahrzeug und Material verursachen würde.
Auch wäre die Verletzungsgefahr für unsere Ehrenamtlichen tätigen Feuerwehrleute doch erheblich.
Ob hier die Einhaltung der 10-minütigen Hilfeleistungsfrist, durch die Schäden in der Straße an jedem Ort der Straße „In der Rödersbach“ gegeben ist, kann nicht immer sicher gestellt werden.
Eine Verbesserung des Straßenzustandes wäre aus Sicht der Feuerwehr der Stadt Neu-Anspach wünschenswert.

gez. Andreas Moses	gez. Sarah Corell
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **06.08.2020** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/182/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	11.08.2020	
Bauausschuss	19.08.2020	
Stadtverordnetenversammlung	27.08.2020	

60-18-05 Bebauungsplan im Gartengebiet Im Weiher II, Stadtteil Westerfeld
-Entwurfsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Von den Stadtverordneten wurde angeregt kleinere Grundstückszuschnitte zu wählen, so dass mehr Gartengrundstücke entstehen können. Ebenso wurde überlegt, dass auf jedem Grundstück ein Stellplatz nachgewiesen und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Die Verwaltung hat die Zuschnitte der Grundstücke angepasst, so dass 18 städtische Gartengrundstücke entstehen können, entgegen vorheriger Planung von 9 Gartengrundstücken (Vorlage 5/2019).

Der Überlegung, auf jedem Grundstück ein Stellplatz für das Gartengebiet festzusetzen, folgt die Verwaltung aus folgenden Gründen nicht:

1. Die Wegeparzellen 132 und 141/1 sind nicht befestigt. Ebenso sollen die Zuwegungen zu den hinter liegenden Grundstücken nur aus Rasenflächen bestehen und dementsprechend nicht zwingend befahren werden. Zusätzlich können damit Ansprüche der Nutzer an die Zuwegungen vermieden werden.

2. Die rückwärtigen Gartengrundstücke sind nur durch eine schmale Zuwegung und eine 2,50 m breite Grundstückseinfahrt zu erreichen. Auch hier werden Beschwerden auftreten, dass die Grundstücke nicht mit dem Auto erreicht werden können.

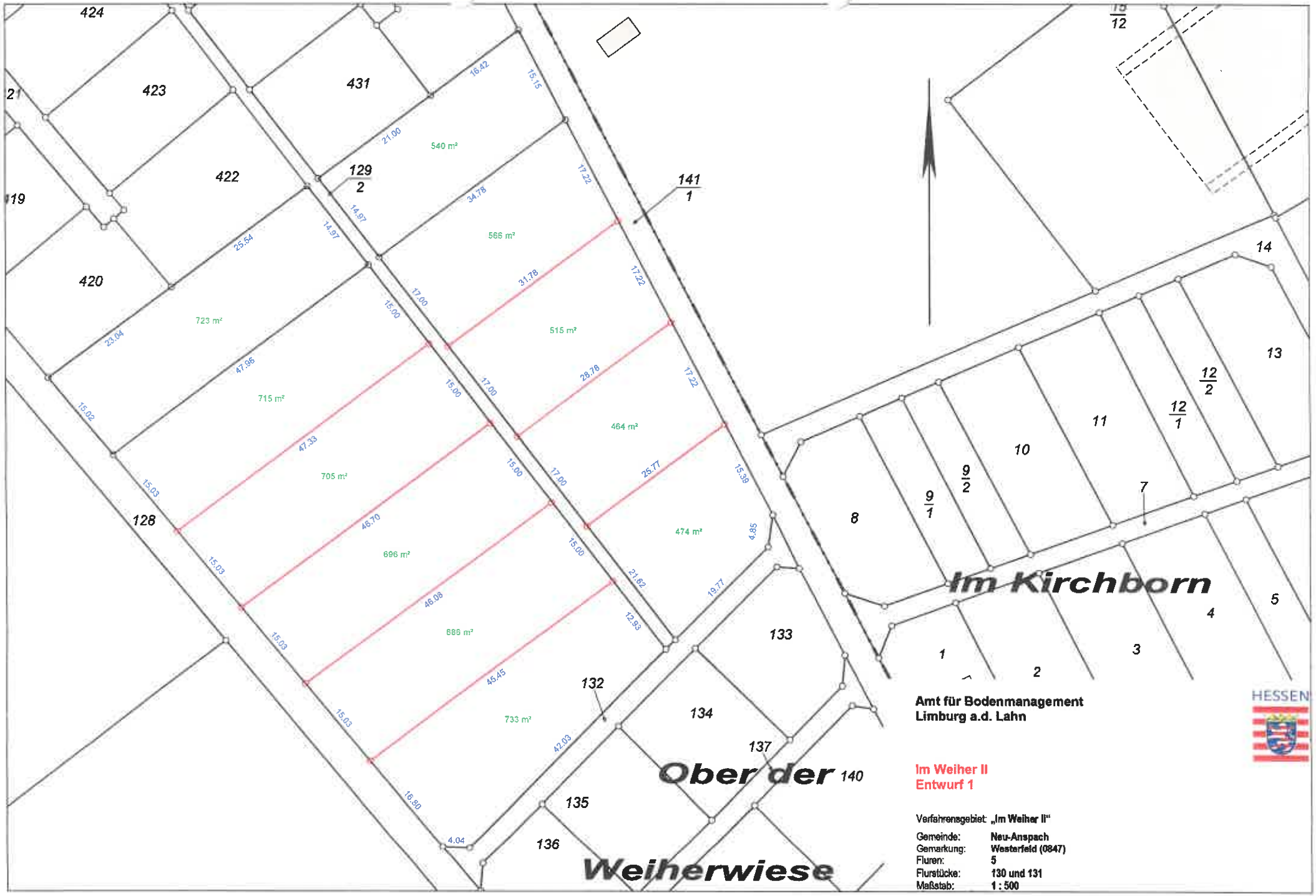
Als Ersatz werden Stellplätze entlang der Wegeparzelle 128 vorgenommen, so dass die Stellplatzsatzung der Stadt eingehalten werden kann. Die Stellplätze können separat vermessen und beim Verkauf des Gartengrundstücks entsprechend verkauft bzw. bei der Verpachtung des Grundstückes mit verpachtet werden. Auf dem Flurstück 130, welches im privaten Eigentum bleibt, werden 2 Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Lageplan alt
2. Lageplan neu
3. Bebauungsplanentwurf
4. Textliche Festsetzungen



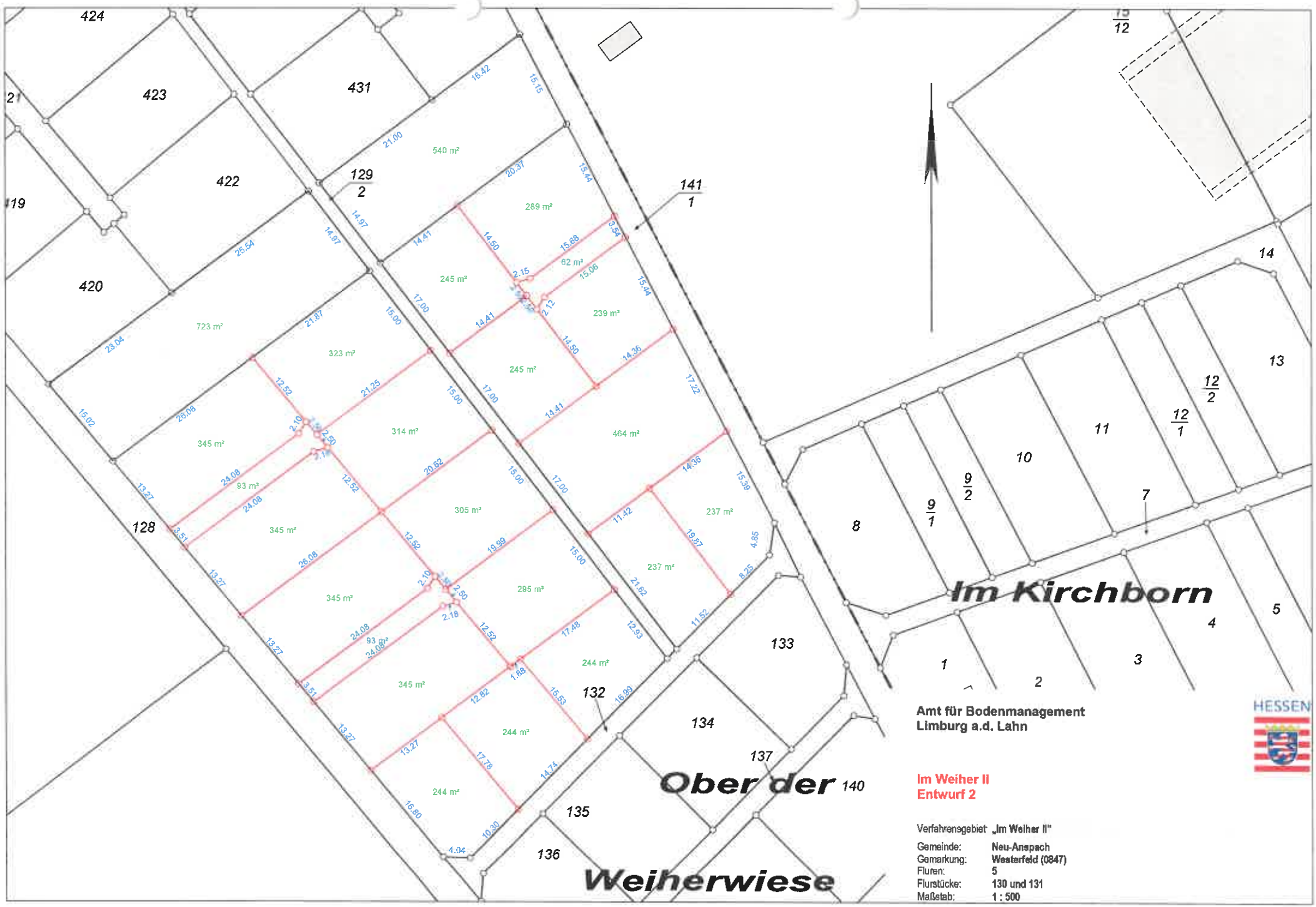
Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn

HESSEN

Im Weiher II
Entwurf 1

Verfahrensgebiet: „Im Weiher II"

Gemeinde:	Neu-Anspach
Gemarkung:	Westerfeld (0847)
Fluren:	5
Flurstücke:	130 und 131
Maßstab:	1 : 500


Im Kirchborn
Ober der Weiherwiese
Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn
HESSEN
Im Weiher II
Entwurf 2
Verfahrensgebiet „Im Weiher II"
Gemeinde: Neu-Anspach
Gemarkung: Westerfeld (0847)
Fluren: 5
Flurstücke: 130 und 131
Maßstab: 1 : 500

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Gartengebiet Im Weiher II"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 5 — Flurnummer

131 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

E — Erschließungsweg

P — Parkplätze (unbefestigt)

U — Unterhaltungsweg (unbefestigt)

Z — Zuwegung (unbefestigt)

Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

Wohnungsferne Hausgärten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

Verrohrte Grabenparzelle (nicht eingemessen)

Schutzstreifen

Verfahrensvermerke:

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.___ bis einschließlich ___.___._____

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

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

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

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

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

Neu-Anspach, den ___.___.____

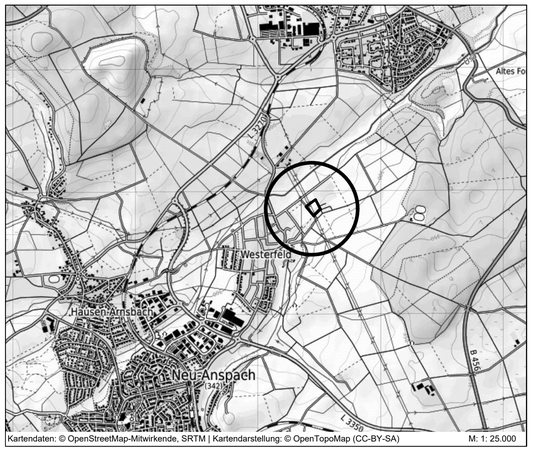
_____
Bürgermeister

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

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan
"Gartengebiet Im Weiher II"



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

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

Vorentwurf
VORABZUG

Stand:	03.08.2020
Projektleitung:	Böttger / Adler
CAD:	Schneider
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	217619

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gartengebiet Im Weiher II“

Vorentwurf

Planstand: 03.08.2020

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Böttger / Adler!

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)

1.1.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ ist je angefangene 150 m² eines Gartengrundstückes eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Sichtschutzelemente sind unzulässig, sofern diese nicht aus freiwachsenden Hecken bestehen.

1.1.2 Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens beidseits des Unterhaltungsweges sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grün- und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

1.1.3 Die Mindestgröße eines Gartengrundstückes beträgt 150 m².

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

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

Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern, Gartenlauben oder sonstigen baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

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

Parkplätze und Zuwegungen sowie die Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

1.4.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und regionaltypische Obstbäume zulässig. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

1.4.2 Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein regionaltypischer Halbstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° sowie Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° zulässig. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

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

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken.

2.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Fassaden von Gerätehütten und Gerätelauben ohne Fenster- oder Türöffnungen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

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

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht – wie bei einem klassischen Steingarten – die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird, sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 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).

3.2.2 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).

3.3 Artenauswahl

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

Acer campestre – Feldahorn u. Sorten
Acer pseudoplatanus – Bergahorn u. Sorten
Crateagus laevigata – Weißdorn u. Sorten (ungefüllte Blüten)
Crateagus monogyna – Weißdorn u. Sorten
Fagus sylvatica – Rotbuche u. Sorten
Fraxinus excelsior – Esche u. Sorten
Prunus padus – Traubenkirsche u. Sorten
Quercus robur – Stieleiche u. Sorten
Quercus petraea – Traubeneiche u. Sorten
Sorbus aucuparia – Eberesche u. Sorten
Tilia cordata – Winterlinde u. Sorten

<u>Obstbäume</u> (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen
Cydonia oblonga – Quitte u. Sorten
Juglans regia – Walnuss u. Sorten
Malus domestica – Apfel u. Sorten
Malus sylvestris – Wildapfel
Mespilus germanica – Mispel
Prunus avium – Kulturkirsche u. Sorten
Prunus spec. – Pfirsich, Aprikose, Mandel, Plaume Zwetschge, Reneclaude, Mirabelle, etc. und Sorten
Pyrus communis – Birne u. Sorten
Sorbus domestica – Speierling u. Sorten

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

Berberis vulgaris – Berberitze
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Pyrus pyraster – Wildbirne
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher):

Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Buxus sempervirens – Buchsbaum u. Sorten
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus mas – Kornelkirsche
Cytisus div. spec. – Ginster
Deutzia div. spec. – Deutzie (ungefüllte Blüten)
Genista div. spec. – Ginster (ungefüllte Blüten)
Hibiscus syriacus – Eibisch u. Sorten (ungefüllte Blüten)
Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)
Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere
Lonicera caerulea – Blaue Heckenkirsche
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec.– Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
Ribes div. spec. – Johannisbeere (fruchtende Sorten)
Rosa div. spec. – Rosen (ungefüllte Blüten)
Rubus div. spec. – Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
Sorbus div. spec. – Ebereschen, Mehlbeeren
Spirea div. spec. – Spiere
Vaccinium div. spec. – Heidelbeere, Preiselbeere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4: Kletterpflanzen

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

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