



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Textliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“**

**Teilbereich Süd**

**Entwurf**

Planstand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt.

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

#### **1.1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

#### **1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

### **1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.2.1 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

1.2.2 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünschnittsammelstelle“ festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt von Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m<sup>3</sup> sowie im Norden als Hundetoilette.

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

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich des Festplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster, zu befestigen.

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

1.4.1 Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den zeichnerischen und nachfolgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bäume sind außerhalb von zusammenhängenden Grünflächen in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

- 1.4.3 Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qp in der Planzeichnung ist ein großkroniger Laubbaum der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) zwischen den geplanten Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qr in der Planzeichnung ist ein Laubbaum der Art *Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘ (Säuleneiche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4.4 Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher der Art *Corylus avellana* (Hasel) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 2 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 1.4.5 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 3 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

## 1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 8.624 Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Für die Eindeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt.

### 2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Stellplatzsatzung

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

### **3.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

### **3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.3.1 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).

3.3.2 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).

### **3.4 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

### **3.5 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

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 Nr. 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. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 3.7 Artenauswahl

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

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

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

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

**Artenliste 3** (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

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