

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.5 Sockelhöhe**
Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max. 0,50 m über Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Außenkante des Gebäudes liegen. Bei einem Gefälle der öffentlichen Erschließungsfläche von mehr als 5% darf die Oberkante des EG-Fußbodens max. 1 m über Oberkante der Erschließungsfläche (siehe Bezugshöhe) liegen.
- 1.6 Gaupen/Zwerchhäuser/-giebel**
Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen.
Es sind nur stehende Gaupen zulässig; „Dreieck“-Gaupen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgauben zulässig.
Die Summe der Gaupen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firslänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.
- 1.7 Dachflächenfenster**
Bemessungen wie bei Gaupen. Werden Gaupen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gaupen.
- 1.8 Gruppenweise einheitliche Dächer**
Deckungsmaterial und Farbe sind gruppenweise einheitlich zu wählen. Als Farbe ist rot/rotbraun zulässig. Als Material sind Metall, Kunststoff und Stroh unzulässig.
- 1.9 Außenwandhöhe**
Die Außenwandhöhe der Gebäude zwischen der Oberkante des geplanten Geländes und der Traufe darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten
- 2. EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Der Betonsockel der Zäune ist bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen.
Gruppenweise einheitlich:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder
- Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.
- 3. SICHTSCHUTZWÄNDE**
Bei aneinandergelagerten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4 m Länge zugelassen werden.
- 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE:**
 - 4.1 Grundstücksgestaltung**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten; 15% dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe Textfestsetzung B) 5.).
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
 - 4.2 Anpflanzungen**
Pro Grundstück ist mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
 - 4.3 Vorgärten**
Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:**

Bäume:	(Acer campestre)	Sträucher:	(Cornus sanuinea)
Feldahorn	(Carpinus betulus)	Hartriegel	(Euonymus europaeus)
Hainbuche	(Quercus robur)	Pfaffenhütchen	(Prunus spinosa)
Eiche	(Acer pseudoplatanus)	Schwarzdorn	(Rubus fruticosus)
Bergahorn	(Fraxinus excelsior)	Brombeere	(Salix caprea)
Esche	(Tilia Cordata)	Weide	(Corylus avellana)
Winterlinde		Haselnuss	(Ligustrum vulgare)
		Rainweide	(Rosa canina)
		Hundrose	(Sambucus nigra)
		Holunder	(Viburnum lantana)
		Wolliger Schneeball	

Vereinzelt auch:
Birke (Betula verrucosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Zitterpappel (Polos tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom	bis	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom	bis	
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -		
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.		
		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		
rechtskräftig ab		den
		Bürgermeister

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

W2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	W2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Straßenseitige Traufhöhe (mind.) in m	2,50
Straßenseitige Traufhöhe (max.) in m	6,00
Firsthöhe (max.) in m	12,00
Bauweise	o*

* offene Bauweise; zulässig: Hausgruppen nur bis 50 m Länge oder Doppelhäuser; ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig

Für die im W2 ausnahmsweise zulässigen Einzelhäuser gelten folgende Traufhöhen:
- straßenseitige Traufhöhe (min.): 2,50 m
- straßenseitige Traufhöhe (max.): 5,00 m

Traufhöhe = Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand

Bezugshöhe: Öffentliche Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt and der Grundstücksgrenze bezogen auf die Außenkante des Gebäudes.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

3. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erschließungsfläche

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6, 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

Ausschluss von Nutzungen
Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen/Parkdecks sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehütten bis 15 m² zugelassen werden.

3. ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. BAUGESTALTUNG

1.1 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

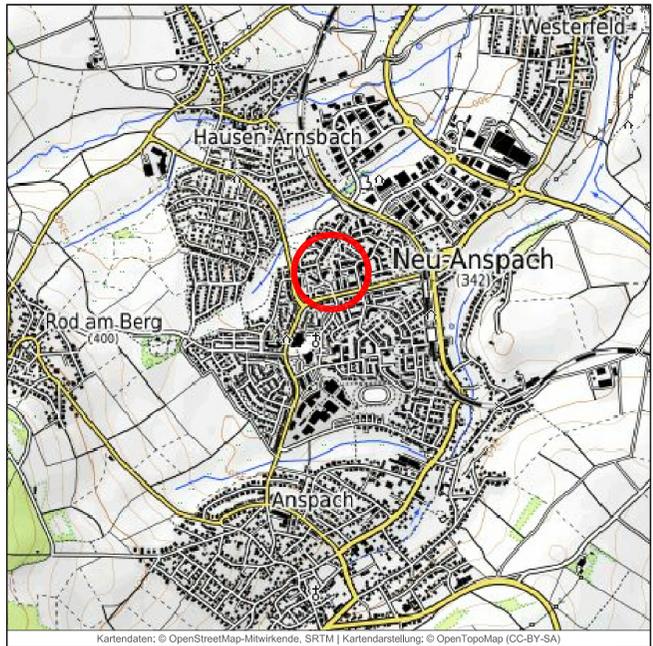
1.2 Trauf- und Firsthöhen
Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

1.3 Dachüberstände
Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

1.4 Hauptfirstrichtungen
Hauptfirstrichtungen sind nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

Datum	Erstellung / Änderung
28.01.2022	sw Erstellung
08.03.2022	sw Fs ab B) 1. neu eingefügt
23.05.2022	sr Fs ab C) neu eingefügt

geprüft: 23.05.2022, S. R. Dateiname: banmo_2d3.dwg
Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation erstellt mit: StadiCAD 20
Stand: 01.2022 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020



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

Stadt Neu-Anspach

6. Änderung des Bebauungsplanes "Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord"

ST Anspach

- Entwurf -

Planungsbüro Koch
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 info@pbkoch.de www.pbkoch.de info@pbkoch.de

Planungsbüro für
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
 M. Sc. Stefanie Rück

Stand
 23.05.2022