

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 Erschließungsstraße an ihrem tiefsten Punkt an 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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 Gartengerätehöhlen bis 15 m² zugelassen werden.

3. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 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.

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 Firstlänge 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. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

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; 30 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe Textfestsetzung B) 5.). Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

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.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig.

4.2 Anpflanzungen
 Pro Grundstück sind mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

4.3 Vorgärten
 Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume:		Sträucher:	
Feldahorn (Acer campestre)		Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Hainbuche (Carpinus betulus)		Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
Eiche (Quercus robur)		Schwarzdorn (Prunus spinosa)	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)		Brombeere (Rubus fruticosus)	
Esche (Fraxinus excelsior)		Weide (Salix caprea)	
Winterlinde (Tilia cordata)		Haselnuss (Corylus avellana)	
		Rainweide (Ligustrum vulgare)	
Vereinzelte auch:		Hundsrose (Rosa canina)	
Birke (Betula pendula)		Holunder (Sambucus nigra)	
Vogelkirsche (Prunus avium)		Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	
Zitterpappel (Populus tremula)			
Eberesche (Sorbus aucuparia)			

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Stellplatzsatzung**
 Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

2. **Zisternensatzung**
 Die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

3. **Begrünung**
 Es wird empfohlen Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

4. **Artenschutz**
 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen.

Die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler ist zum zusätzlichen Schutz von wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

5. **Bodenschutz**
 Vorsorgender Bodenschutz
 Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abtragungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzester möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Nachsorgender Bodenschutz
 Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

6. **Entsorgung von Bauabfällen**
 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Bepflanzung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42-Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Bepflanzungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

7. **Leitungsschutzanweisungen Syna GmbH**
 Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte der Syna GmbH, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Beton-schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungsrohre nach DIN bereitzustellen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail geo.service@syna.de zu kontaktieren oder online unter planauskunft.syna.de.

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorhandenen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ verlieren nur im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum	Erstellung / Änderung	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		
16.12.2022	sw Ergänzungen, Fs neu		

geprüft:	10.03.2023, J.A.	Dateiname:	banmo_204_Endfassung.dwg
		Blattgröße:	76,5 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadCAD 20
Stand: 01.2022		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 04.11.2021		
bekanntgemacht	am 30.09.2022		
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.07.2022		
bekanntgemacht	am 30.09.2022		

Beteiligung der Öffentlichkeit			
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2022	bis 11.11.2022		
bekanntgemacht	am 30.09.2022		

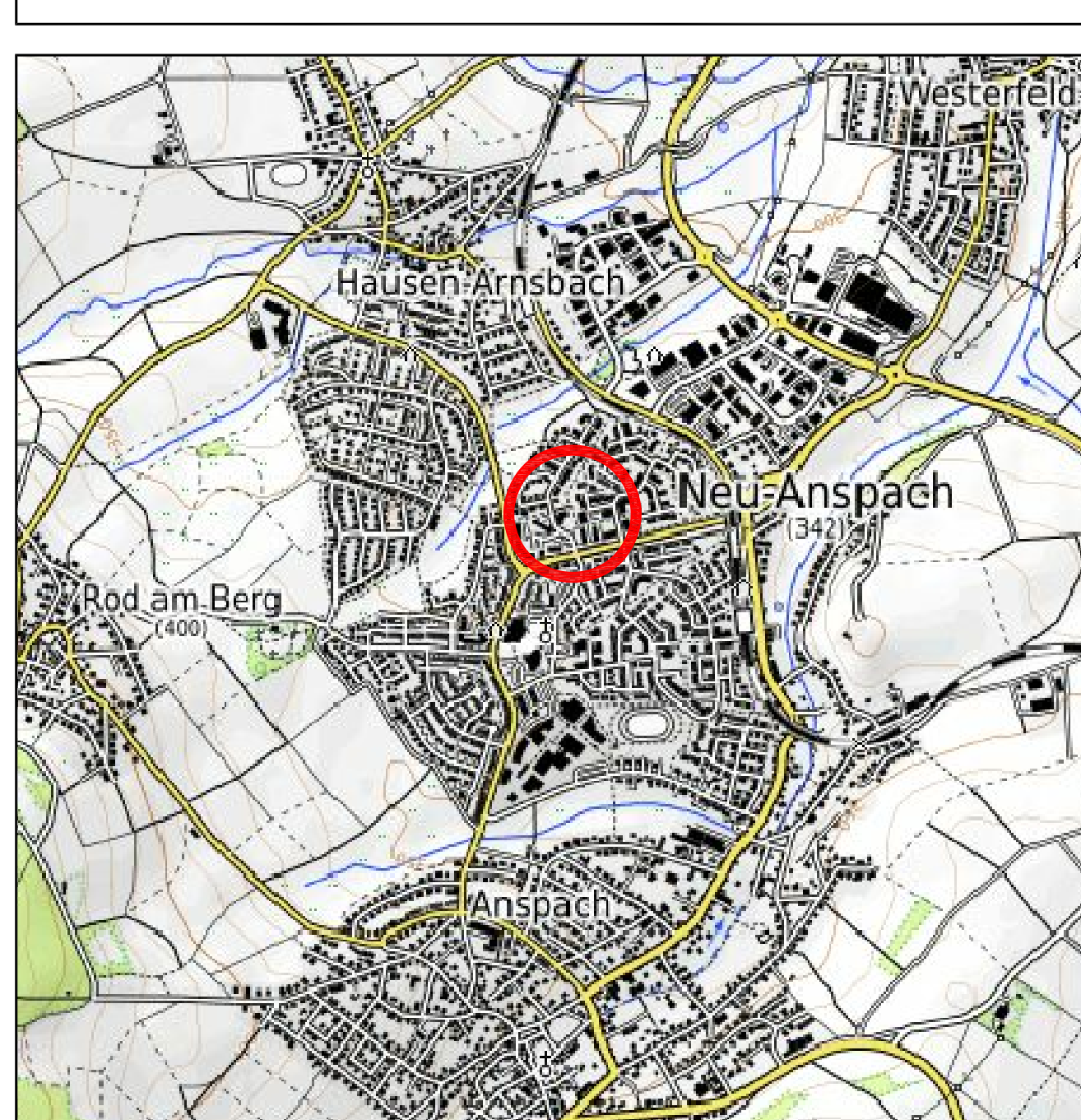
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 10.10.2022	bis 11.11.2022		

Satzungsbeschluss	am 23.02.2023	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 ausgefertigt.

	den	
	Bürgermeister	

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am			
rechtskräftig ab	den		
	Bürgermeister		



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

Stadt Neu-Anspach
 6. Änderung des Bebauungsplanes
"Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord"
 ST Anspach

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

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

Planbearbeitung
 M. Sc. Stefanie Rück
 M. Sc. Geogr. Julia Arndt
 Stand
 10.03.2023