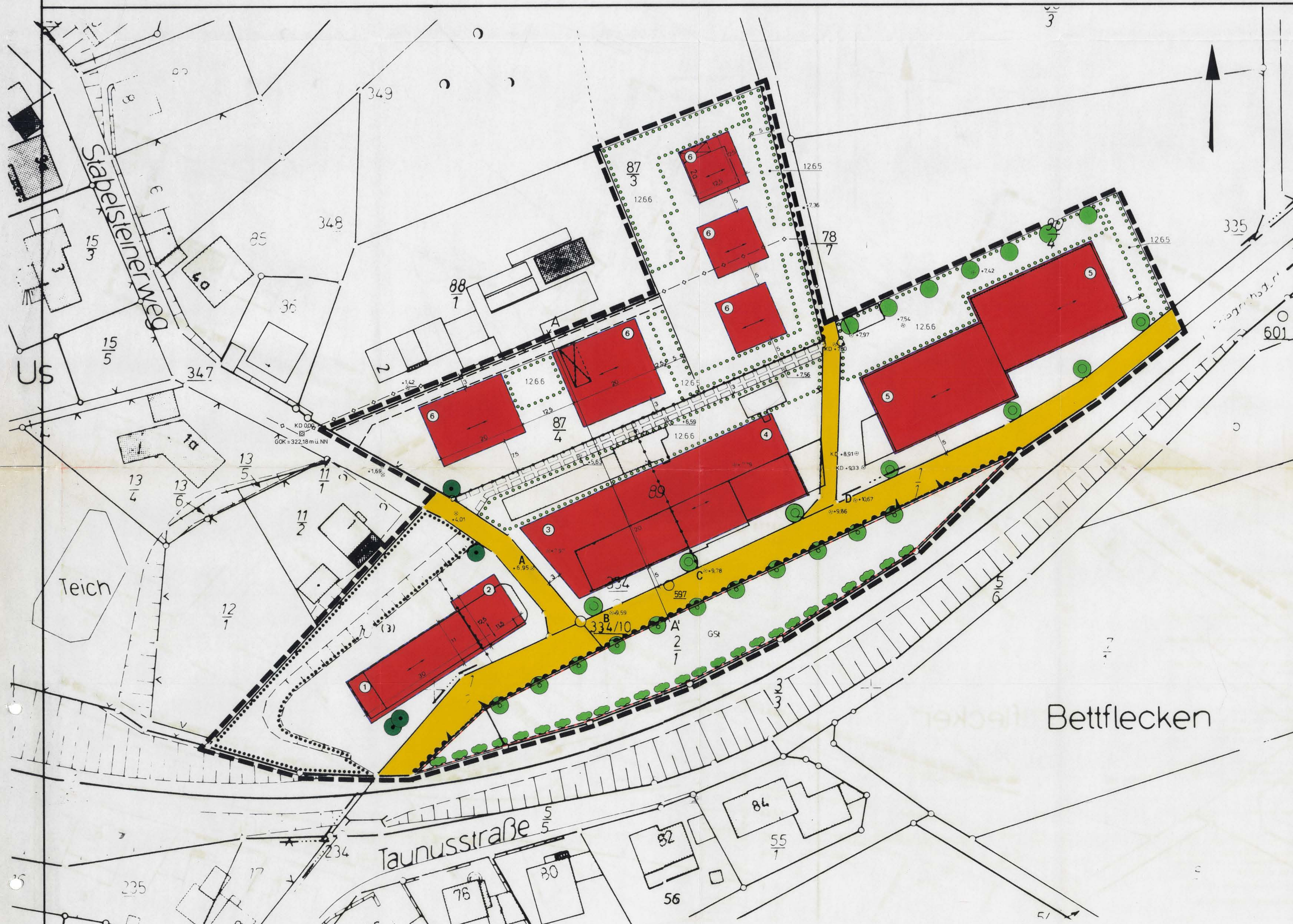


GEMEINDE NEU-ANSPACH, OT. NEU-ANSPACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 34/I

> SÜDLICHER STABELSTEIN <



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

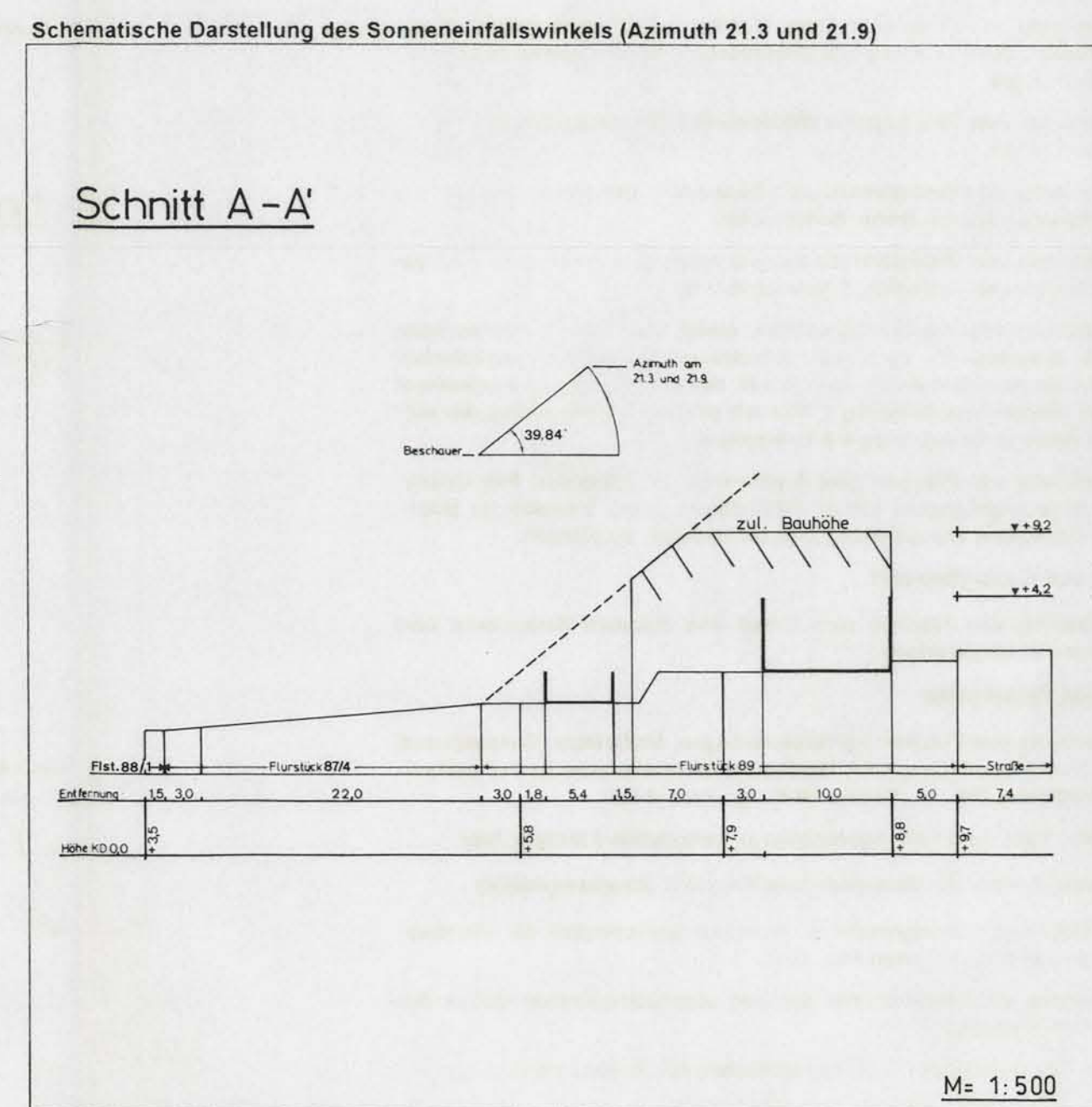
Der Landrat des Hochtaunuskreises
Katasteramt - Usingen
Im Auftrag
Usingen, den 3.5.95

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	FH	Bauweise	Typen
1	WA	0,3	0,6	II	5,5 m u. A	10,5 m u. A	o	...
2	WA	0,4	1,2	III	8,25 m u. A	13,25 m u. A	o	...
3	WA	0,4	0,8	II	4,2 m u. B	9,2 m u. B*	o	H
4	WA	0,4	0,8	II	4,2 m u. B	9,2 m u. C*	o	H
5	WA	0,4	0,8	II	4,2 m u. D	9,2 m u. D	o	H
6	WA	0,3	0,6	II	o	...

* vorbehaltlich eines rechtwinklig zur nördlichen Grundstücksgrenze einzuhaltenen Sonneneinfallswinkels von 39,84° (siehe Schnitt)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 465)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)
- 1** **Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- Bei Farbkarte: überbaubare Grundstücksfläche angelegt
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(10) BauNVO: Für Flst. Fl. 6 Nr. 10, 89 und 90/4 gilt, daß die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Anlagen des hier ansässigen Unternehmens zur Herstellung von elektrischen Lampen und Leuchten im Umfang eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise zugelassen werden kann.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschoßflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachstuhl)
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Hinweis: Bei einer Hausgruppe handelt es sich um mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser (...). Die Einzelhäuser können auch gegeneinander versetzt - gestaffelt oder in anderer Form - errichtet werden, ohne daß der Hausgruppencharakter entfällt.
- 1.2.3.2 **Baugrenze**
- 1.2.3.3 Firstrichtung; abweichend zulässig sind Zwerchhäuser (von der festgesetzten Firstrichtung abgewendeter Quergiebel) bis zu einer Breite von 5,0 m.
- 1.2.4 **Verkehrsräume**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- 1.2.4.3 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- 1.2.4.3.1 Einfahrtbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 1.2.5.1 Abwassersammler (Gemeinde Neu-Anspach)
- 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.2.6.1 Anpflanzung von *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche); Mindestgröße bei Baumscheiben: 4 qm
- 1.2.6.2 Anpflanzung von *Tilia cordata* (Winterlinde); Mindestgröße bei Baumscheiben: 6 qm
- 1.2.6.3 Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden, bewährten Hochstammstbäumen (Apfel, Birne, Südkirsche)
- 1.2.6.4 Anpflanzung von Weißdorn (*Crataegus monogyna/Crataegus laevigata*); Schnitthecke, einreihig, 1 Strauch/1fd. m
- 1.2.6.5 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubstrüchern gemäß Artenliste 1, blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden (Mindestanpflanzung 1 Strauch pro qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 6-8 Exemplaren)
- 1.2.6.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen: Pro Grundstück ist je angefangene 150 m² Pflanzfläche mind. 1 bewährter Hochstammstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 1.2.6.7 Erhalt von (Laub-)Bäumen
- 1.2.6.8 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Gemeinschaftsstellplätze zu der zulässigen Bebauung Flst. 10, 89 und 90/4; vgl. auch 2.3.2
- 1.2.7.2 Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier:
- 1.2.7.2.1 Leitungsrecht für die Gemeinde Neu-Anspach (Abwasserkanal)
- 1.2.7.2.2 Geh-, Fahr und Leitungsrecht für Nutzungsberechtigten der überbaubaren Grundstücksflächen Flst. 87/3
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2** **Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei einer Hausgruppe gilt jedes Einzelhaus als Wohngebäude.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.
- 2.3 **Landschaftspflegerechts Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:**
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen, Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 2.3.2 Die Gemeinschaftsstellplätze Flst. 2/1 sind zu entsiegeln und mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- Die Entsiegelung der Stellplätze Flst. 2/1 wird nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG der auf den Flurstücken 10, 89 und 90/4 zulässigen Bebauung als Ausgleich zugeordnet.
- 3** **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen gilt: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° in roter und anthrazitfarbener Eindeckung.
- 3.1.2 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen
- 3.1.3 Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.
- 3.1.4 Gebäudeseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
- 3.1.5 Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammstbäumen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO gilt für Neubauten: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
- 4** **Artenlisten (Auswahl):**
- | Artenliste 1 (Bäume): | Kastanie | Walnuß |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| <i>Arculus hippocastanum</i> | <i>Quercus robur</i> | <i>Stieleiche</i> |
| <i>Acer campestre</i> | <i>Quercus petraea</i> | <i>Traubeneiche</i> |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Tilia cordata</i> | <i>Winterlinde</i> |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>bewährte Hochstammstbäume</i> | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | | |
| <i>Thuja sylvatica</i> | | |
| Artenliste 2 (Sträucher und Heckenpflanzen): | | |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schwarzdorn</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Rhamnus frangula</i> | <i>Faulbaum</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Kreuzdorn</i> |
| | <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| | <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schw. Holunder</i> |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> | |
| sowie an blühenden Ziersträuchern/Arten alter Bauerngärten | | |
| <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> | <i>Goldregen</i> |
| <i>Buxus sempervirens</i> | <i>Buchsbaum</i> | <i>Mispel</i> |
| <i>Forsythia intermedia</i> | <i>Forsythie</i> | <i>Philadelphus coronarius</i> |
| <i>Ilex aquifolium</i> | <i>Stechpalme</i> | <i>Falscher Jasmin</i> |
| <i>Juniperus communis</i> | <i>Wacholder</i> | <i>Flieder</i> |
| Artenliste 3: Kletterpflanzen | | |
| <i>Campsis radicans</i> | <i>Trompetenblume</i> | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| <i>Clematis montana</i> | <i>Clematis</i> | <i>Geißblatt</i> |
| <i>Clematis-Hybriden</i> | <i>Waldrebe</i> | <i>Polygonum albertii</i> |
| <i>Hedera helix</i> | <i>Efeu</i> | <i>Kletterkirsche</i> |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | <i>Wald-Geißblatt</i> | <i>Echter Wein</i> |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | <i>Wildrebe</i> | <i>Blauregen, Glyzine</i> |
| | <i>Wilder Wein</i> | |
- 5** **Hinweis**
- Das Staat. Amt für Immissions- und Strahlenschutz Wiesbaden empfiehlt, die Wohn- und Schlafräume auf der Taunusbahn abgewandten Seite der Wohnhäuser anzuordnen.



Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 22.02.1995 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.02.1995 im Usinger Anzeiger

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 3.01.1995 in der Verwaltung in der Zeit vom 04.01.1995 bis 14.01.1995 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.01.1995 vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.01.1997 bis 20.02.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 04.01.1997 im Usinger Anzeiger

4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 22.02.1997 als Sitzung beschlossen.

5. Anzeigervermerk

Genehmigt am 07.04.1998
Az.: 2322-6104/04-AN-1998
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
K. Fischer

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigerverfahrens wurde am 23.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Siegel der Gemeinde Neu-Anspach Hochtaunuskreis

Bürgermeister Hilten

Datum: 15.3.1995
15.11.1996
10.3.1997
31.7.1997

bearbeitet: Fischer
gezeichnet: Beil
geprüft:

PGS - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30 Maßstab 1:500