

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gartengebiet Im Weiher II“

Vorentwurf

Planstand: 03.08.2020

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Böttger / Adler!

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

Obstbäume (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen

Cydonia oblonga – Quitte u. Sorten	Prunus spec. – Pfirsich, Aprikose, Mandel, Plaume Zwetschge, Reneclaud, Mirabelle, etc. und Sorten
Juglans regia – Walnuss u. Sorten	
Malus domestica – Apfel u. Sorten	
Malus sylvestris – Wildapfel	Pyrus communis – Birne u. Sorten
Mespilus germanica – Mispel	Sorbus domestica – Speierling u. Sorten
Prunus avium – Kulturkirsche u. Sorten	

Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher):

Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

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

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher):

Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

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

Artenliste 4: Kletterpflanzen

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

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