

Stadt Neu-Anspach – Bebauungsplan „Am Belzbecker“, 7. Änderung“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geschossflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 – 2006).

1.2 Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

2.2 Begrünung

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der unter 6. angefügten Artenliste zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.

3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pulldächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung und extensiven Begrünung gelten auch für Garagen und Carports. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

3.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen können hiervon abweichende Materialien verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt werden.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig.

3.4 Stützmauern

Stützmauern (gemessen zwischen Unter- und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die unter 6. angefügte Artenliste zu beranken, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

3.5 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.6 Begrünungen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der unter 6. angefügten Artenliste zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.7 Mülltonnen

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär - im Sinne von unterstützend - durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Zisternensatzung

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Zisternensatzung der Stadt ist zu beachten.

4.3 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Freiflächen soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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. Der Hinweis auf die Zisternensatzung unter 4.2, zum Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen, bleibt davon unberührt.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Altlasten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.6 Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Anlagen hingewiesen:

- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG,
- Gasversorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main GmbH,
- Erdkabel der Syna GmbH.

4.7 Bei der Anlage von Grün- und Freiflächen sollte auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern. Das gleiche gilt für die Anlage von Schottergärten.

5. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Das gleiche gilt für Abrissarbeiten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Auch hier ist zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, betroffen sein können.

Es sind dann ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Im Falle von Baumfällungen und Rodungen oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen dem 1. März und dem 30. September ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis ein Ergebnisprotokoll der erforderlichen Artenschutzkontrolle zu übersenden.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

6. Artenliste

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 16-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre – Feldahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus – Bergahorn und Sorten
Alnus glutinosa – Schwarzerle und Sorten
Castanea sativa – Esskastanie und Sorten
Crataegus laevigata – Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)
Crataegus monogyna – Weißdorn und Sorten
Fagus sylvatica - Rotbuche und Sorten
Fraxinus excelsior – Esche und Sorten
Prunus padus – Traubenkirsche und Sorten
Quercus robur – Stieleiche und Sorten
Quercus petraea – Traubeneiche und Sorten
Salix alba – Silberweide und Sorten
Salix caprea – Salweide und Sorten
Sorbus aucuparia – Eberesche und Sorten
Tilia cordata – Winterlinde und Sorten

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

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

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

Berberis vulgaris – Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Cytisus scoparius – Besenginster
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Purpurweide
Salix triandra – Mandelweide

Salix viminalis – Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Buddleja div. Spec. - Sommerflieder
Buxus sempervirens - Buchsbaum und Sorten
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
Cornus mas - Kornelkirsche
Cytisus div. Spec. – Ginster
Deutzia div. spec. - Deutzie (ungefüllte Blüten)
Genista div. Spec. – Ginster (ungefüllte Blüten)
Hibiscus syriacus – Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)
Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)
Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere
Lonicera caerulea – blaue Heckenkirsche
Malus div. Spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
Ribes div. Spec. – Johannisbeere (fruchtende Sorten)
Rosa div. Spec. – Rosen (ungefüllte Blüten)
Rubus div. Spec. – Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
Salix rosmarinifolia – Rosmarinweide
Sorbus div. Spec. – Ebereschen, Mehlbeeren
Spiraea div. spec. - Spiere
Syringa div. spec. – Flieder (ungefüllte Blüten)
Vaccinium div. Spec. – Heidelbeere, Preiselbeere
Weigela div. Spec. – Weigelie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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