

Protokoll

Nr. XIII/32/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 30.10.2024

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:25 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bolz, Ulrike
Gemander, Reinhard
Höser, Roland
Jäger, Thomas
Komma, Nicole
Schirner, Andreas
Siats, Günter
von der Schmitt, Christian

vertritt Herr Dr. Dr. Dieter Selzer

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Kraft, Uwe
Dr. Kulp, Kevin
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Dr. Göbel, Jürgen
Scheer, Volker

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

Gebert-Dohrmann, Christiane

VII. Als Gäste

Homm, Josef (Projektentwickler)
Schade, Elisabeth (Ing. Büro Plan ES)
Mulfinger, Jonas

VIII. Schriftführerin

Gebert-Dohrmann, Christiane
Weißbrod, Florian

vertritt Frau Katharina Bischoff

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/31/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 04.09.2024

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/31/2024 über die Sitzungen des Bauausschusses am 04.09.2024 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Präsentation und Projektvorstellung "Westerfeld West 3.-5. Bauabschnitt"

Frau Schade stellt das geplante Wohngebiet „Westerfeld West 3.-5. Bauabschnitt“ und den hierzu neu aufgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf vor.

Der Bebauungsplan wird als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Sie erklärt die unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplanentwurfs:

Im Bereich WA 1 des neuen Bebauungsplan-Entwurfs werden Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen.

Im Bereich WA 2 werden Reihenhausergruppen angeordnet. Die Möglichkeit, diese als Kettenhäuser auszubilden, mit maximal 2 Vollgeschossen wird im B-Plan-Entwurf berücksichtigt.

Im Bereich WA 3 werden Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Wie im B-Plan-Entwurf dargestellt, werden im Bereich WA 4 Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und im Bereich WA 5 mit drei Vollgeschossen avisiert.

Alles Weitere ist in der Präsentation zum B-Plan-Entwurf in der Anlage nachzulesen.

3. Beratungspunkte

**3.1 60-17-04 Bebauungsplan Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Billigung des Vorentwurfs**

Vorlage: 239/2024

Die Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Westerfeld West, 3. + 4. +5. Bauabschnitt wird wie folgt dargestellt diskutiert:

Frau Scheer stellt folgende Fragen:

1. Ist es möglich, eine PV-Anlage als verpflichtend, als Auflage in den Bebauungsplan aufzunehmen?
2. Kann die Dachgestaltung bzw. das Gründach als Auflage im B-Plan intergriert werden?
3. Ist es möglich, den Zaunabstand von 15 cm als Auflage bzw. Ergänzung zur Einfriedung im B-Plan aufzuführen und die Einfriedungshöhe von 1,50 auf 1,20 m zu reduzieren?

Frau Schade erklärt zu 1. Frage von Frau Scheer, dass PV-Anlagen nicht als Verpflichtung im B-Plan festgesetzt werden, jedoch wird es begrüßt, wenn auf den Gebäuden PV-Anlagen errichtet werden.

Zur Frage zur Dachbegrünung erklärt sie, dass dies als Möglichkeit statt eines Satteldachs in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten ist.

Sie bestätigt, dass die Zaunhöhe auf 1,20 m geändert und der Bodenabstand von 15 cm ergänzt wird.

Frau Bolz verweist darauf, dass die textlichen Festsetzungen, bzw. die darin aufgeführten wasserrechtlichen Festsetzungen im Widerspruch zur Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach stehen.

Herr Dr. Kulp äußert, dass in den textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs zum bezahlbaren Wohnraum keine Auflage festgesetzt ist.

Frau Schade verweist darauf, dass im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum bezahlbaren Wohnraum aufgrund gesetzlicher Vorgaben des BauGB nicht möglich ist.

Bürgermeister Strutz erklärt, wie ein Investor bezahlbaren Wohnraum schaffen kann, dies würde nur über die Qualität der Bauausführung und der Ausstattung funktionieren. Eine durchschnittliche Miete für bezahlbaren Wohnraum liegt zurzeit zwischen 12 €/m² und 19 €/m².

Herr Kraft lobt den Projektentwickler, dass er trotz der Baukonjunktur das Wohngebiet entwickelt und es auch umsetzen wird.

Er erinnert daran, dass die Privateigentümer der Stadt vor Jahren die Grundstücke nicht verkaufen wollten und der Investor sich sehr einsetzte, um erfolgreich die Grundstücke anzukaufen.

Herr Kraft verweist auf den angespannten Haushalt der Stadt Neu-Anspach und erinnert daran, dass jetzt das Risiko beim Projektentwickler liegt.

Herr Dr. Kulp erfragt den Verkaufspreis der Wiese zwischen den Parkplätzen und der Wohnbebauung.

Bürgermeister Strutz weist darauf hin, dass die Verkaufserlöse dem Haushaltsplan für das Jahr 2025 und 2026 zu entnehmen sind.

Herr Homm wird gebeten, die avisierten Kaufpreise z. B. für ein Doppelhaus (WA 3) zu benennen. Hierfür werden voraussichtlich ca. 380.000 € - 400.000 € aufgerufen. Die Wohnfläche im Bereich des WA 3 liegt zwischen 140 m² und 148 m².

Des Weiteren erklärt er, dass im Bereich WA 2 die Wohnfläche ca. der Reihenhäuser 140 m² beträgt. Diese sollen dann zwischen ca. 380.000 € - 400.000 € verkauft werden.

Er ergänzt, dass die Taunussparkasse für die Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich WA 4 Kaufinteresse für eins oder auch zwei Häuser geäußert hätte, um Pflegekräfte ihres Pflegeheims „Pflegeteam Kleeblatt“ (In der Us) unterzubringen.

Außerdem wird die Firma Adam Hall im Bereich WA 5 Mitarbeitern die Möglichkeit bieten, Wohnungen zu kaufen oder zu mieten.

Bürgermeister Strutz erwähnt, dass die Stadt Neu-Anspach eine Warteliste für Kaufinteressierte führt. Diese Bewerber der Liste werden an den Projektentwickler weitergegeben. Diese werden dann vom Projektentwickler prioritär berücksichtigt.

Herr Bellino äußert seine Dankbarkeit, dass der Projektplaner die Planung vorangetrieben und jetzt dieses Resultat des neuen Entwurfs des B-Plans präsentiert werden konnte.

Herr Mulfinger erwähnt, dass die Planung den Leitlinien der Arbeitsgruppe entspräche und es gut ist, dass die Baulücke zwischen Westerfeld West 1.+ 2. Bauabschnitt Richtung Adam Hall geschlossen wird. Des Weiteren lobt er den Übergang von dem Bereich WA 4 und 5 zu den bestehenden Gebäuden der Firma Adam Hall. Er hebt hervor, dass dann wieder Chancen bestehen für die Neu-Anspacher Bauland zu erwerben.

Herr Ziegele erfragt den Verkaufswert des Grünlands vor dem Bereich WA 5.

Bürgermeister Strutz benennt den Verkaufspreis von 25 €/m², für das Grünland zwischen der Bebauung und den Parkplätzen und erinnert daran, dass dies unerschlossen verkauft wurde. Er verweist darauf, dass im Anschluss an das Protokoll die Verkaufspreise angehängt werden (siehe Anlage 241105 Verkaufspreise Grundstücke der Stadt an Projektentwickler).

Herr Homm hebt hervor, dass es geplant ist, die Michelbacher Straße nicht, wie im B-Plan-Entwurf dargestellt, als normale Straße auszuführen, sondern diese wird in einer überarbeiteten Version des B-Plan-Entwurfs verkehrsberuhigt.

Auf die Frage von Herrn Homm, ob es möglich ist, die Firsthöhe von 10,00 m auf 10,60 m anzuheben, antwortet Herr Kraft, dass gleich 11,00 m berücksichtigt werden soll. Des Weiteren ist die Verkehrsberuhigung der Michelbacher Straße zu begrüßen.

Frau Bolz fragt, ob auch die Traufhöhe angepasst werden soll. Das verneint Herr Homm als Projektentwickler.

Herr Jäger fragt nach der Gestaltungsart der Grünfläche.

Frau Schade verweist auf die textliche Festsetzung des B-Plans, hierin ist die Ausgestaltung einer Blumenwiese mit Gehölzgruppen definiert.

Es sollen folgende Änderungen im Vorentwurf des Bebauungsplans für Westerfeld West 3. + 4. + 5. Bauabschnitt berücksichtigt und dem Protokoll beigefügt werden:

1. Die Einfriedung wird auf eine Höhe von 1,20 mit einem Bodenabstand von 15 cm festgesetzt.
2. In der textlichen Festsetzung wird ergänzt, dass die Gärten nach § 35 HeNatG Abs. 9 ausgeführt werden sollen.
3. Ob eine Festsetzung im B-Plan zum Bau einer PV-Anlage verpflichtend ist, beantwortet Frau Schade damit, dass dies nicht verpflichtet festgesetzt ist, jedoch erwünscht ist.
4. Die Dachbegrünung wird wie unter § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt.
5. Die Firsthöhe im Bereich WA 2 und 3 wird auf 11,00 m festgesetzt.
6. Die Traufhöhe bleibt wie im Vorentwurf dargestellt unverändert.
7. Die Michelbacher Straße wird ebenfalls verkehrsberuhigt und im B-Plan-Entwurf geändert.
8. Die wasserrechtliche Festsetzung auf Seite 7, im Abschnitt C soll entfallen, stattdessen soll auf die Zisternensatzung im B-Plan verwiesen werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Vorentwurf des Bebauungsplans „Westerfeld West 3. – 5. Bauabschnitt“ zu billigen.
2. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Es werden außerdem folgende Änderungen im Vorentwurf des Bebauungsplans für Westerfeld West 3. + 4. + 5. Bauabschnitt berücksichtigt und ergänzend beschlossen:

1. Die Einfriedung wird auf eine Höhe von 1,20, mit einem Bodenabstand von 15 cm festgesetzt.
2. In der textlichen Festsetzung wird ergänzt, dass die Gärten nach § 35 HeNatG Abs. 9 ausgeführt werden sollen.
3. Ob eine Festsetzung im B-Plan zum Bau einer PV-Anlage verpflichtend ist, beantwortet Frau Schade damit, dass dies nicht verpflichtet festgesetzt ist, jedoch erwünscht ist.
4. Die Dachbegrünung wird wie unter § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt.
5. Die Firsthöhe im Bereich WA 2 und 3 wird auf 11,00 m festgesetzt.
6. Die Traufhöhe bleibt wie im Vorentwurf dargestellt unverändert.
7. Die Michelbacher Straße wird ebenfalls verkehrsberuhigt und im B-Plan-Entwurf geändert.
8. Die wasserrechtliche Festsetzung auf Seite 7, im Abschnitt C soll entfallen, statt dessen soll auf die Zisternensatzung im B-Plan verwiesen werden.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

4.1 Kostenbeteiligung am Ausbau der Zufahrtsstraße zum Grundstück der RMD Rhein-Main Deponie GmbH

Vorlage: 223/2024

Mitteilung:

Um den Lieferverkehr zum künftigen Standort der Fa. Röhrig und der RMD Rhein-Main Deponie GmbH südlich der Rhein-Main-Deponie gefahrlos zu bewältigen, ist eine Fahrbahnaufweitung der K723 im Bereich der Deponiestraße erforderlich. Die Aufweitung beträgt 2,75 m. Insgesamt entsteht eine Breite im Aufstellbereich von 9,25 m plus 2 x 1,0 m Bankette, somit eine Gesamtbreite von 11,25 m.

Die RMD wird sich an den Kosten des Ausbaus der Zufahrtsstraße K723 zum Grundstück der RMD beteiligen.

Die RMD zahlt einen ersten Teilbetrag in Höhe von 90.000,00 € gegen Nachweis der Kosten in 2024.

Die verbleibende Summe in Höhe von 250.000,00 € wird ab 2025 in zwei gleichen Tranchen, am 31.03.2025 und am 31.07.2025 gegen Nachweis der Kosten ausgezahlt.

Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadt Neu-Anspach an die RMD mit entsprechendem Kostennachweis (Originalrechnungen in Kopie).

4.2 Auswertung Online-Umfrage zum Klimaschutz-Konzept Neu-Anspach

Vorlage: 220/2024

Mitteilung:

Für die Aktualisierung des Klimaschutz-Konzeptes Neu-Anspach hatte die Stadt eine weitere Beteiligungsmöglichkeit für alle Neu-Anspacher Bürgerinnen und Bürger sowie lokalen Akteure angeboten.

Über eine Online-Befragung zum Thema Klimaschutz für die Bereiche Mobilität, Bauen + Wohnen, Energieversorgung, Gewerbe, Lebensstil und Bildung konnten die Teilnehmer ihre Einschätzung zur derzeitigen Situation in Neu-Anspach und Ideen zu Handlungsmöglichkeiten für eine klimafreundliche Zukunft angeben. Die Umfrage war vom 28.02. bis zum 14.04.2024 online. Insgesamt haben 301 Personen an der Umfrage teilgenommen. Die Umfrage bot die Möglichkeit, Hindernisse beim privaten Klimaschutz zu benennen, aber auch Wünsche und Ideen für wirksamen Klimaschutz in der Stadt zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Umfrage dienen als Schwerpunktsetzung und weiteren Input für den Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Neu-Anspach.

Die Auswertung wurde auf der Homepage der Stadt veröffentlicht und kann über folgenden Link eingesehen werden: www.neu-anspach.de/Auswertung-Umfrage

5. Anfragen und Anregungen

5.1 Wie ist der Bebauungsstand der Wohnbebauung "Am südlichen Stabelstein"?

Herr Höser fragt wie der Bebauungsstand der Wohnbebauung „Am südlichen Stabelstein“ ist.

Bürgermeister Strutz erläutert, dass der Investor die geplanten 12 Reihenhäuser auf Grund des Zuschnitts der Grundrisse und des Preises nicht veräußern konnte. Es ist geplant die Grundrisse zu überplanen. Als nächsten Schritt wird der Investor seine neue Planung der Bauaufsicht vorstellen und die Genehmigungsmöglichkeit besprechen.

5.2 Warum wird das Halteverbotsschild am Kreisel zum Jäger und Höser nicht versetzt, um die Einfahrt zum Kreisel freizuhalten?

Herr Höser fragt warum das Halteverbotsschild am Kreisel zum Jäger und Höser nicht versetzt wird, um die Einfahrt zum Kreisel freizuhalten.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

5.3 Was kann die Stadt gegen Nachtbetrieb von Mährobotern unternehmen.

Herr Höser erfragt was die Stadt gegen den Nachtbetrieb von Mährobotern unternehmen kann.

Hierauf antwortet der Bürgermeister, dass die Stadt hierauf keinen Einfluss hat.

5.4 Ist es möglich den Gehweg zur Wacht in der Saalburgstraße, gegenüber von der Firma Röhrig auszubauen?

Herr Ziegele fragt, ob es möglich ist den Gehweg zur Wacht in der Saalburgstraße, gegenüber von der Firma Röhrig auszubauen.

Herr Strutz, wird die Frage an die Verwaltung weitergeben und die Kosten aufstellen lassen.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergeleitet.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Florian Weissbrod
Schriftführer

Planzeichnung



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haus-typ	Bau-weise	THmax./OKAttk. max.	FHmax./OKGeb. max.
1	WA	0,4	0,8	II	E	a	7,00 m	10,00 m
2	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	0,8	II	ED	a	7,00 m	11,00 m
4	WA	0,5	1,0	II	E	a	7,00 m	10,00 m
5	WA	0,5	1,0	III	E	a	10,00 m	12,00 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- FH max./OKGeb. max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m hier: maximale Firsthöhe
 THmax./OKAttk. max. maximale Traufhöhe, z.B. THmax. = 7,00 m hier: maximale Oberkante Attika
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - P öffentlicher Parkplatz
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- A/B öffentliche Grünfläche (siehe TF)
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
 - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.07.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Name Stadt, den _____

Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Name Stadt, den _____

Bürgermeister _____

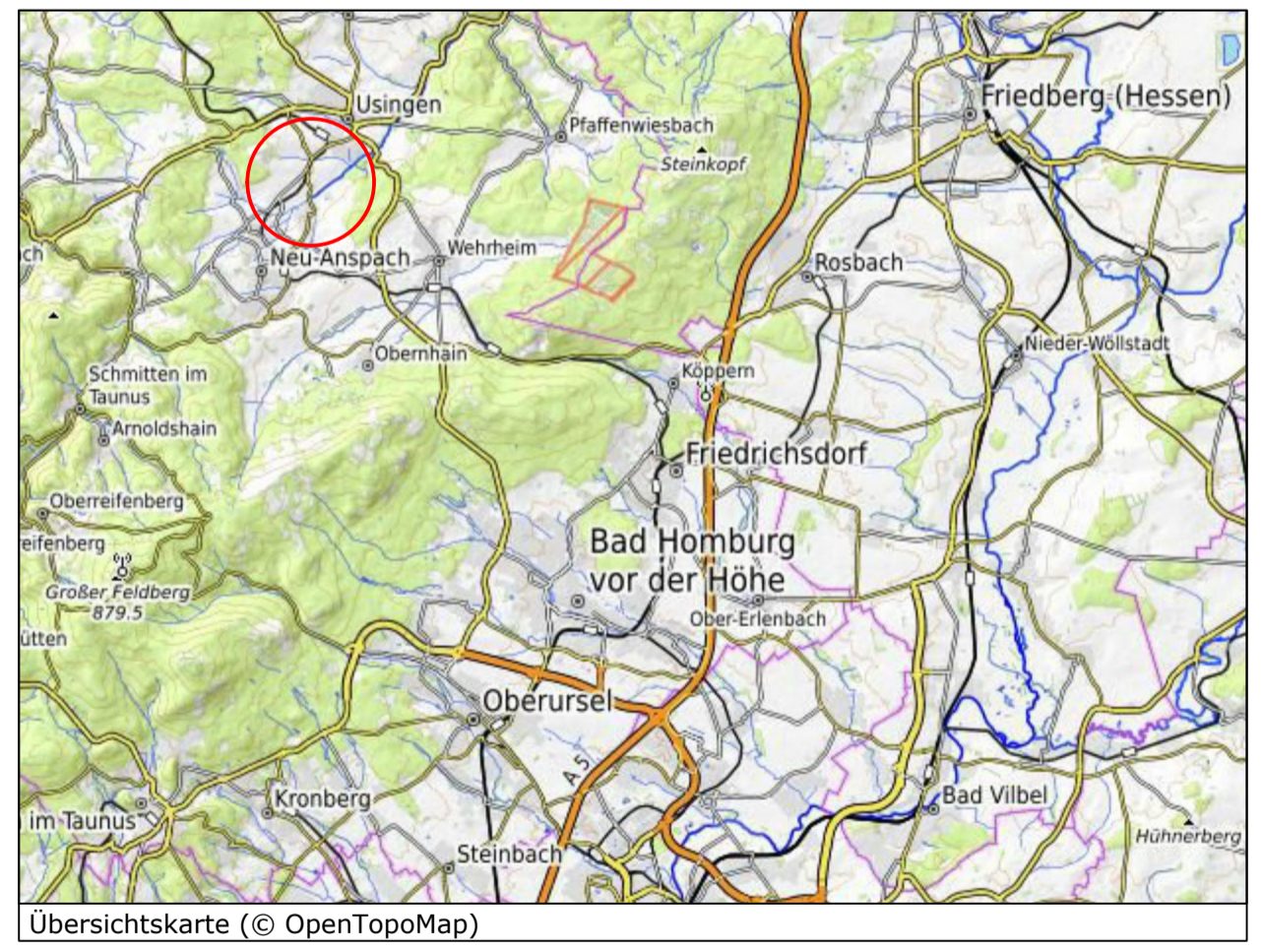


Stadt Neu-Anspach

Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Westerfeld-West"

3. bis 5. Bauabschnitt



Vorentwurf	Stand:	16.05.2024 10.09.2024 30.10.2024
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Han
	Maßstab:	1 : 1000

Verfasser:

PlanES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe, Loihgesterner Weg 37, 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (UTM - April 2024)

Planzeichnung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haus-typ	Bau-weise	THmax./OKAttk max.	FHmax./OKGeb. max.
1	WA	0,4	0,8	II	E	a	7,00 m	10,00 m
2	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	0,8	II	ED	a	7,00 m	11,00 m
4	WA	0,5	1,0	II	E	a	7,00 m	10,00 m
5	WA	0,5	1,0	III	E	a	10,00 m	12,00 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- FH max./OKGeb. max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m hier: maximale Firsthöhe
 THmax./OKAttk max. maximale Traufhöhe, z.B. THmax. = 7,00 m hier: maximale Oberkante Attika
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - P öffentlicher Parkplatz
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- A/B öffentliche Grünfläche (siehe TF)
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
 - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung


Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.07.2024
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
 Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Name Stadt, den _____
 Bürgermeister _____
 Name Stadt, den _____
 Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

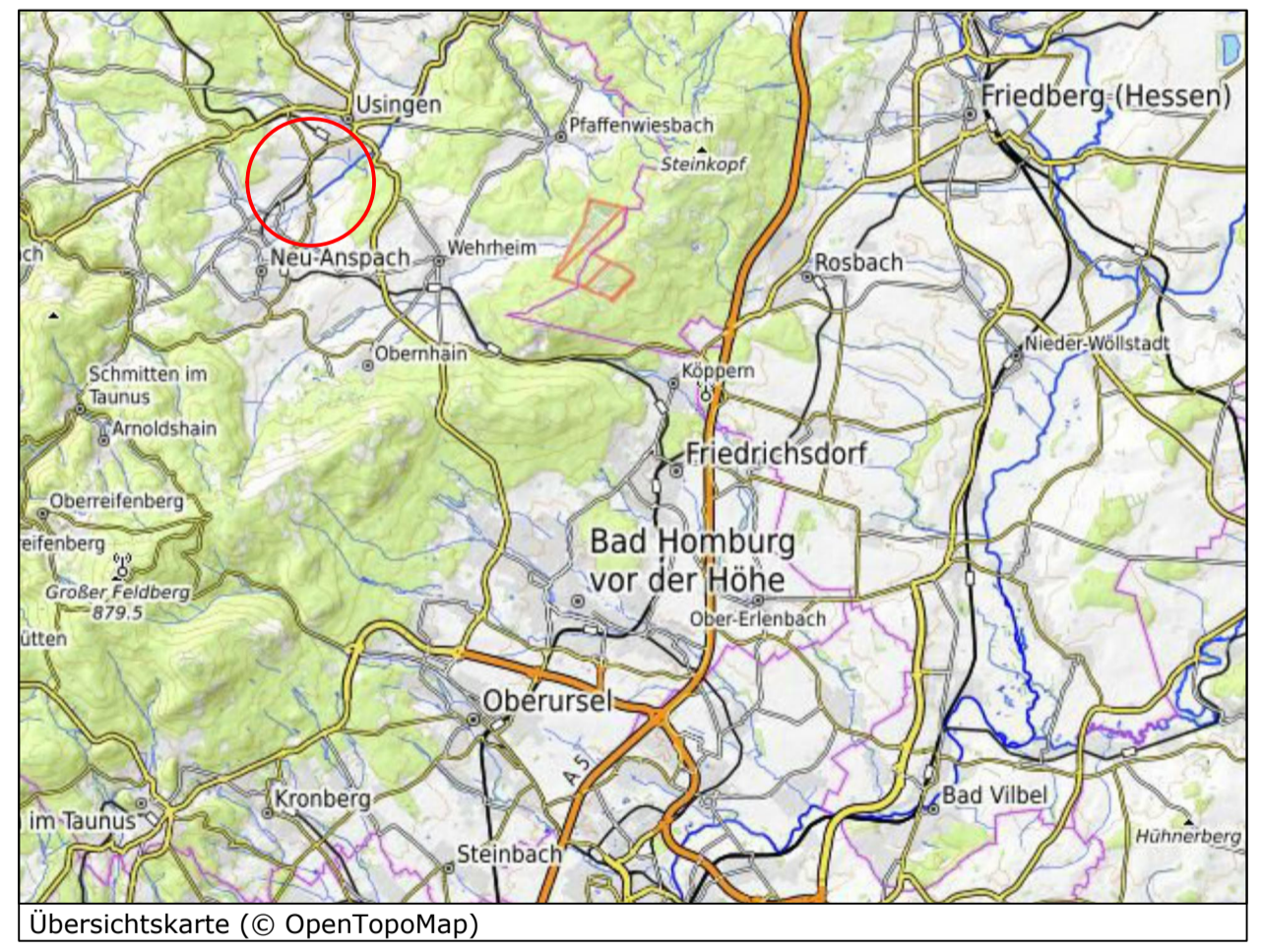


Stadt Neu-Anspach

Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Westerfeld-West"

3. bis 5. Bauabschnitt



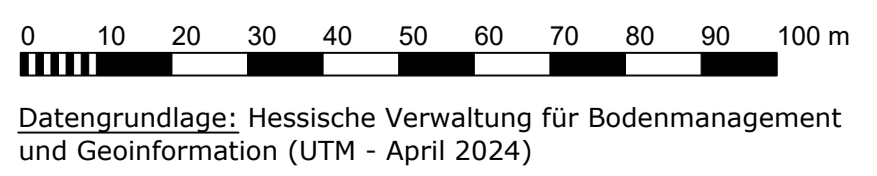
Vorentwurf	Stand:	16.05.2024 10.09.2024 30.10.2024
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Han
	Maßstab:	1 : 1000

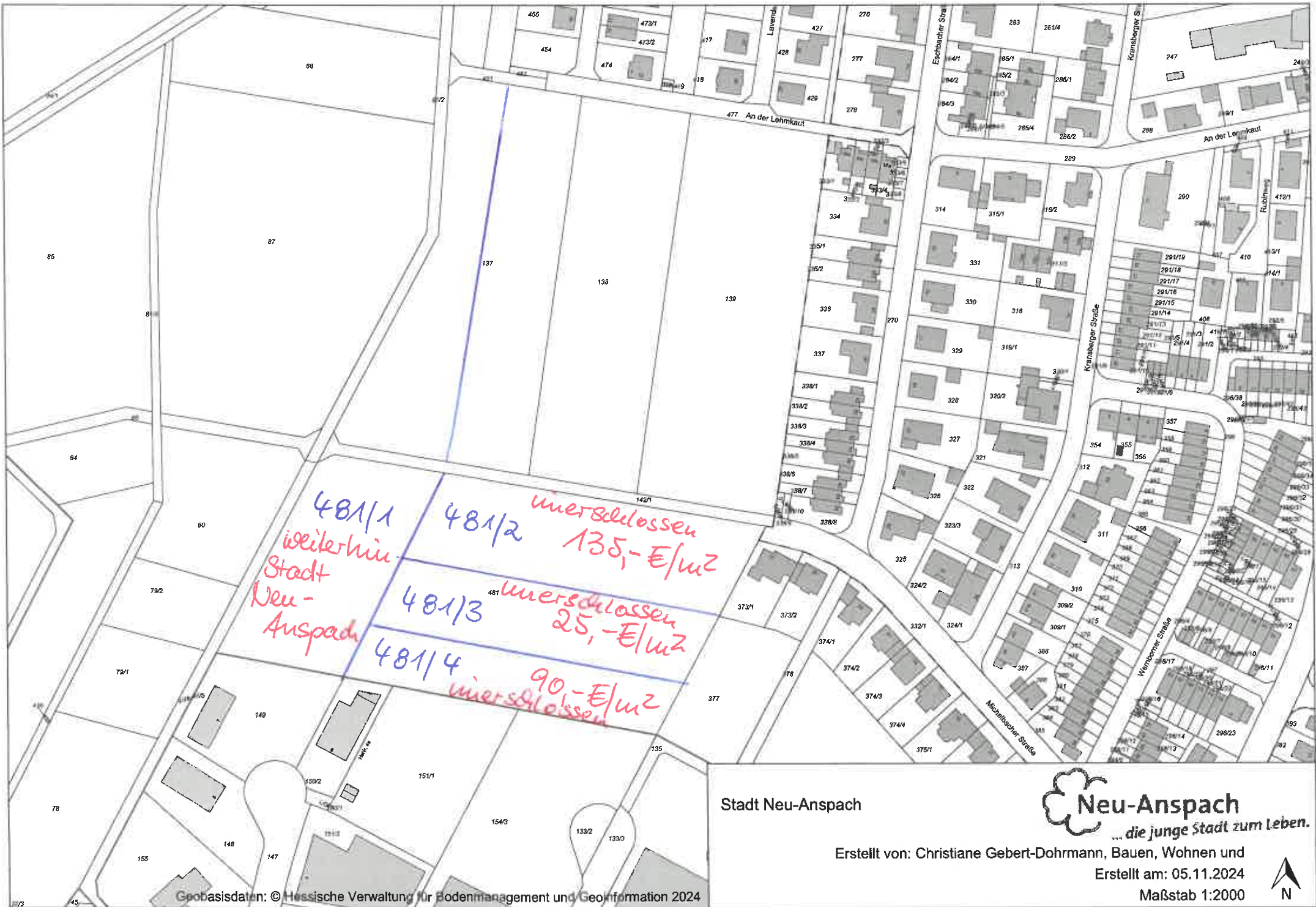
Verfasser:



Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe, Loihgesterner Weg 37, 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com





Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Christiane Gebert-Dohrmann, Bauen, Wohnen und

Erstellt am: 05.11.2024

Maßstab 1:2000

