

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Gartengebiet Im Weiher II“

## **Vorentwurf**

Planstand: 06.10.2020

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 m<sup>2</sup> eines Gartengrundstückes eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## **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 Laubbäume und Laubsträucher sowie regionaltypische Obstbäume zulässig. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

1.4.2 Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein regionaltypischer Halbstamm-Obstbaum 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. Geschlossene, gegossene Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen (luft- und lichtdurchlässig) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen 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):

Acer campestre – Feldahorn u. Sorten	Fagus sylvatica – Rotbuche u. Sorten
Carpinus betulus – Hainbuche	Fraxinus excelsior – Esche u. Sorten
Crateagus laevigata – Weißdorn u. Sorten (ungefüllte Blüten)	Prunus padus – Traubenkirsche
Crateagus monogyna – Weißdorn u. Sorten	Sorbus aucuparia – Eberesche u. Sorten

#### Obstbäume regionale und seltene Sorten vorziehen

Cydonia oblonga – Quitte u. Sorten	Prunus spec. – Pfirsich, Aprikose, Mandel, Plauze, Zwetschge, Reneclauder, 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	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Prunus avium – Kulturkirsche u. Sorten	Sorbus domestica – Speierling u. Sorten

#### Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher):

Berberis vulgaris – Berberitze	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rosa canina – Hundsrose
Corylus avellana – Hasel	Sambucus racemosa – Roter Holunder
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	

### **Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caerulea – Blaue Heckenkirsche
Buxus sempervirens – Buchsbaum u. Sorten	Malus div. spec. – Zierapfel
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	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)	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Hibiscus syriacus – Eibisch u. Sorten (ungefüllte Blüten)	Sorbus div. spec. – Ebereschen, Mehlbeeren
Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)	Spirea div. spec. – Spiere
Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere	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.

Die Pflanzung von invasiven Arten gemäß Art. 3 Nr. 2 i.V.m. Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) Nr. 1143 / 2014 über die Prävention und das Management zur Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) soll vermieden werden. Auf die Artenlisten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) sowie auf die Vorgaben zur Ausbringung von Pflanzen und Tieren gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.