

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Bauutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz

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

2.1 Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten 5 Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten gemäß Artenverwendungsliste zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort für Bäume kann in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden, wenn die Gesamtstückzahl beibehalten wird.

2.2 Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mindestens 170 m² mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist zu extensivieren und als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln. Zulässig ist eine zweischürige Mahd. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01.06. und der 2. Schnitt nicht vor dem 15.08. durchzuführen. Zur Vermeidung von unerwünschtem Aufwuchs ist in den ersten fünf Jahren jeweils ein zusätzlicher Schröpschnitt zulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.4 Zuwegungen und ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrt zur Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5 Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Firsthöhe von 375 m NHN begrenzt.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind energiesparend und arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Wechselndes, flackerndes oder sonstiges bewegtes Licht ist nicht zulässig.

3.3 Das auf den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Nach Zisternensatzung nicht zu berücksichtigen sind dabei Auffangflächen, die mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 6 cm Stärke (Gründächer) versehen sind. Die Begrünungsmaßnahme muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

4.2 Altlasten: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.3 Bodenschutz: Als wesentliche Ziele des Bodenschutzes sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAiBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen. Die Versiegelung und Befestigung sollen auf das nötige Minimum begrenzt werden. Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731). Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen). Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien sind zu treffen, Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad.

4.4 Emissionen: Hessen Mobil weist auf die von der Landesstraße 3041 ausgehenden Emissionen hin. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbausträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3041) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz) bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen.

4.5 Leitungen: Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

4.6 Da Kampfmittelreste jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.7 Brandschutz: Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

4.8 Wasserschutz: Auf die Zisternensatzung der Stadt wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind auch die aktuell geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

5. Hinweise zum Artenschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. In diesem Fall ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwingend erforderlich. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. 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.

5.2 Bäume und Gehölzbestände, die nicht im direkten Eingriffsbereich der Bebauung liegen, sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

5.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag (§ 37 HeNatG) sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

5.4 Für die Außenbeleuchtung am Gebäude und im Straßenraum sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- / LED) verwendet werden. Damit werden Beeinträchtigungen der Fauna vermieden, aber auch allgemein die Lichtemissionen gemindert. (§§ 4 + 35 HeNatG)

5.5 An den Gebäuden sowie in dem aufwachsenden Baumbestand können Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Dadurch werden für diese Arten essenzielle Lebensraumstrukturen angeboten, die eine Besiedlung des Geltungsbereiches und seines Umfeldes erleichtern.

5.6 Im Hinblick auf den Klimawandel sind erneuerbare Energien vorzuziehen. Auf dem Gebäude können dafür Solarpaneele und/ oder thermische Kollektoren auf den Dachflächen angebracht werden.

6. Zuordnungsfestsetzung

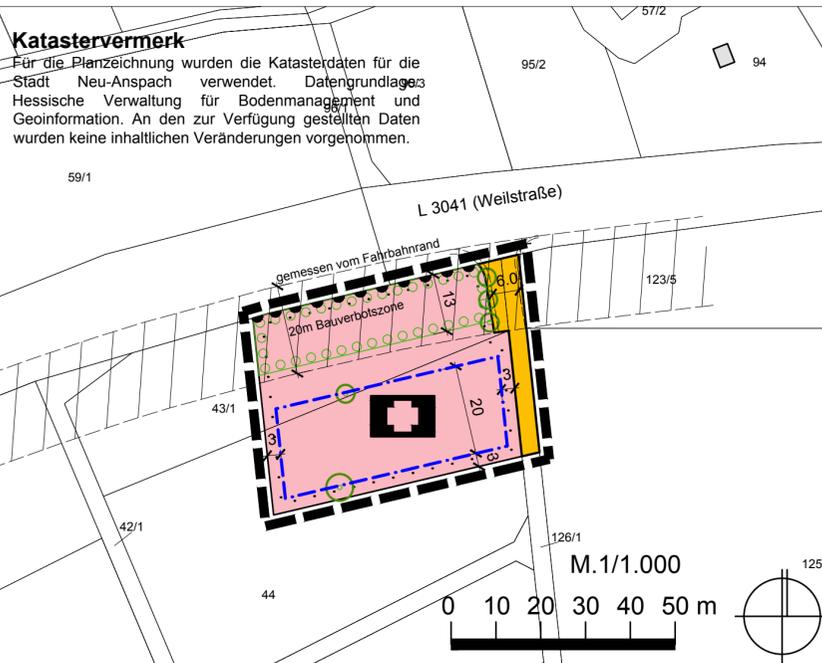
Dem Bebauungsplan werden 12.222 Wertpunkte des Ökopunktekontos der Stadt Neu-Anspach als Ausgleich zugeordnet. Die Wertpunkte ergeben sich aus der Maßnahme Nr. 27 in der Gemarkung Rod am Berg (Flur 1, Flurstück 7) des Ökokontos.

7. Artenverwendungsliste

Sträucher - Mindestqualität: 60-100 cm, 1 Stück je 1,5 m²
 Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Bäume - Qualität: Hochstämme, 3 xv., mit Ballen, StU 14-16
 Feld-Ahorn (*Acer campestre* i. S.), Felsen-Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* i. S.), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Thüringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*), Winter-Linde (*Tilia cordata* i. S.), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos* i. S.), sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12

Hinweis

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die in den Bebauungsplan eingeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften in den Räumen der Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden.



Zeichenerklärung

	Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungswache
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche mit nachrichtlicher Übernahme der geplanten Fahrbahn (gestrichelt) - s. Vorentwurf IMB-Plan GmbH
	Baumanpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - extensiv genutzte Frischwiese
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Bauverbotszone
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	vorhandene Bebauung / Flurstücksgrenze

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 19. Mai 2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Juni / Juli 2023 mit Schreiben vom 26.06.2023. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03. Juli 2023 bis 28. Juli 2023. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17. Juni 2023.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 28. September 2023 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23. Oktober 2023 bis einschließlich 24. November 2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom 16. Oktober 2023 und Fristsetzung zum 24. November 2023.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Äußerungen sowie die örtlichen Bauvorschriften und Anlagen zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Siegel Neu-Anspach den

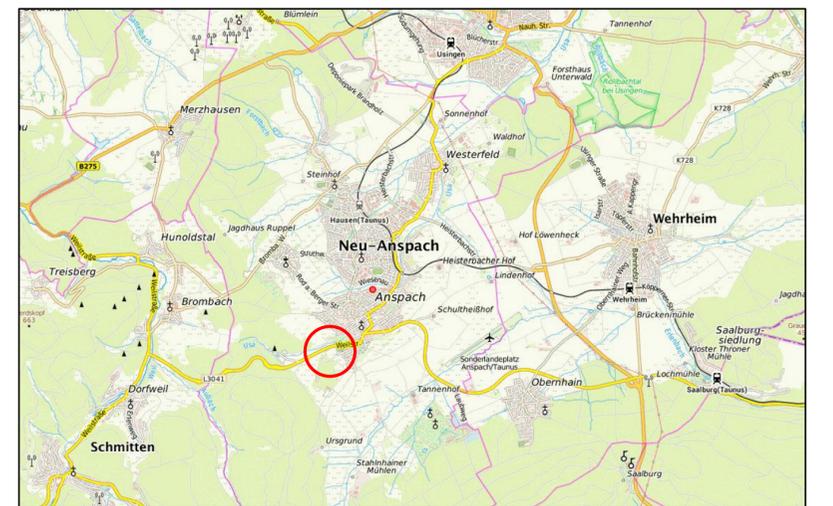
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Siegel Neu-Anspach den

Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am ortsüblich **bekanntgemacht**. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan **in Kraft** getreten.

Siegel Neu-Anspach den

Stadt Neu-Anspach - ST Anspach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rettungswache DRK“



Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rettungswache DRK" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Büro Dr. THOMAS
 Stadtplaner + Architekt AKH
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
 TEL.: 06101/582106
 FAX: 06101/582108
 Mail: info@buerothomas.com
 www.buerothomas.com
 Stand Februar 2024