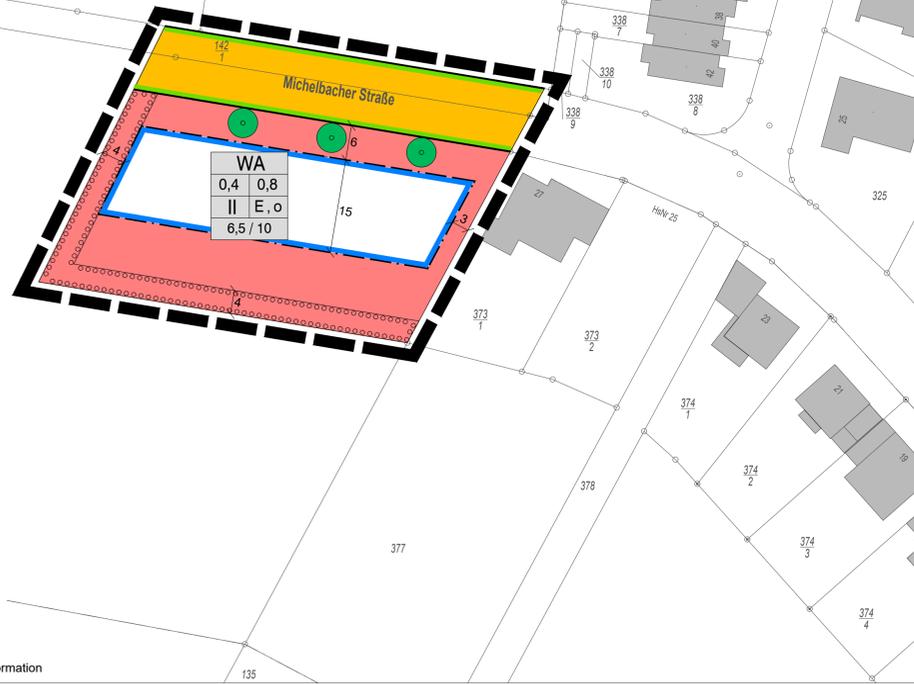


Planzeichnung 1



Am Kellerborn

Planzeichnung 2

Im Häuser Grund

Planzeichnung 3

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO). In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. S. 46, zuletzt geändert am 15.12.2016 (GVBl. S. 294, 295).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- 6,5 / 10 Traufhöhe / Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.2 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Blühfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 Flurnummer
- # Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise, d.h. Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. sechs Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Planzeichnung 2 und 3
 Entwicklungsziel: Streifenflur mit Acker-Blühstreifen und Extensivgrünland (CEF-Maßnahme)

Die Flächen sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umzupflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend in rd. 8 m breite, quer zum Erschließungsweg verlaufende Streifen zu unterteilen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

Die Randbereiche der Flächen (25 % der jeweiligen Gesamtfläche) sind durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Frischwiesen in Grünland zu überführen und sachgerecht zu entwickeln (Kröpschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): Achillea millefolium, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Bromus hordeaceus, Campanula patula, Centaurea jacea, Crepis biennis, Cynosurus cristatus, Daucus carota, Knautia arvensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum ircutianum, Lotus corniculatus, Poa pratensis, Pimpinella major, Salvia pratensis, Silaum silaus, Silene vulgaris, Tragopogon pratensis, Trisetum flavescens. Empfohlen wird die Beimengung einer Schnellbegrünung.

Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Die verbleibende Flächenanteile sind mit einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Blühstreifen einzusäen und sachgerecht zu pflanzen (Kröpschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Zu verwenden sind Mischungen ein- und zweijähriger, standortheimischer Kräuter und traditioneller Kulturpflanzen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 10 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 70 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 60 % ausmachen sollen): Agrimonia eupatoria, Anthesis arvensis, Barbarea vulgaris, Calendula arvensis, Campanula patula, Campanula rapunculoides, Centaurea cyanus, Cichorium intybus, Consolida regalis, Cynoglossum officinale, Daucus carota, Dipsacus fullonum, Echium vulgare, Hypericum perforatum, Hesperis matronalis, Isatis tinctoria, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Linaria vulgaris, Lithospermum arvense, Malva moschata, Medicago lupulina, Melampyrum arvense, Papaver rhoeas, Pastinaca sativa, Reseda luteola, Silene alba, Sinapis arvensis, Trifolium arvense, Viola arvensis.

Die Blühstreifen sollen nach Abblühen zwischen Ende September und Ende Februar gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Die Stoppelbrache ist über den Winter zu erhalten. Umpflügen ist nur im Frühjahr vor Neuaussaat zulässig. Zulässig und erwünscht ist die alternierende Ansatz unterschiedlicher Mischungen auf beiden Streifen im zweijährigen Turnus oder die teilweise Verwendung traditioneller (nicht kampfstarker) Getreidesorten der Arten Roggen, Einkorn, Emmer und Gerste. Unterbleibt die Verlagerung, ist der Blühstreifen spätestens nach jeweils drei Vegetationsperioden wie oben beschrieben neu anzulegen.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

Heimische Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
 Acer campestre - Feldahorn u. Sorten Crataegus laevigata - Rotdorn u. Sorten
 Sorbus aucuparia - Eberesche u. Sorten Fraxinus excelsior - Esche u. Sorten
 Carpinus betulus - Hainbuche u. Sorten Tilia cordata - Winterlinde u. Sorten

Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne Cornus sanguinea - Hartriegel
 Berberis vulgare - Berberitze Corylus avellana - Hasel
 Carpinus betulus - Hainbuche Ligustrum vulgare - Liguster
 Cornus mas - Kornelkirsche Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rosa canina - Hundsröse Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Echter Schneeball

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte; hier: Ausbildung einer geschlossenen Hecke aus Laubgehölzen.

Auf der Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. 7.1 zu pflanzen. Die Pflanzdichte in dem durch die Planzeichensignatur bestimmten Bereich beträgt 1 Strauch / 4 m², 1 Baum / 25 m². Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume und Sträucher werden in Anrechnung gebracht.

7.3 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

8. Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. 6 unter Anweisung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen im Verhältnis 36:64 zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Festsetzung zur Gestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung:
 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

Staffelgeschosse sind zulässig, müssen jedoch bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

1.2 Dacheindeckung:
 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

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

2. Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4. PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 Hingewiesen wird hierbei insbesondere auf den § 6 Standort der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach der besagt, dass Garagen, Stellplätze, Abstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind.

2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen.
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.06.2016
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.12.2016
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.12.2016
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 20.01.2017

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 § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigerungsvermerk:
 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.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

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

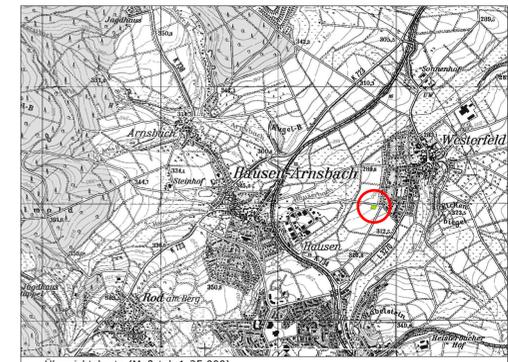
Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister



Stadt Neu-Anspach Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2. Bauabschnitt 1. Änderung



Entwurf	Stand:	23.11.2016 08.08.2017
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Isik / Schl.
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37, 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 93-0 / Fax. 0641 / 87 73 93-9 / info@plan-es.com

Flur 4, FlSt.Nr. 110/3

Flur 4, FlSt.Nr. 96/1 (neu)