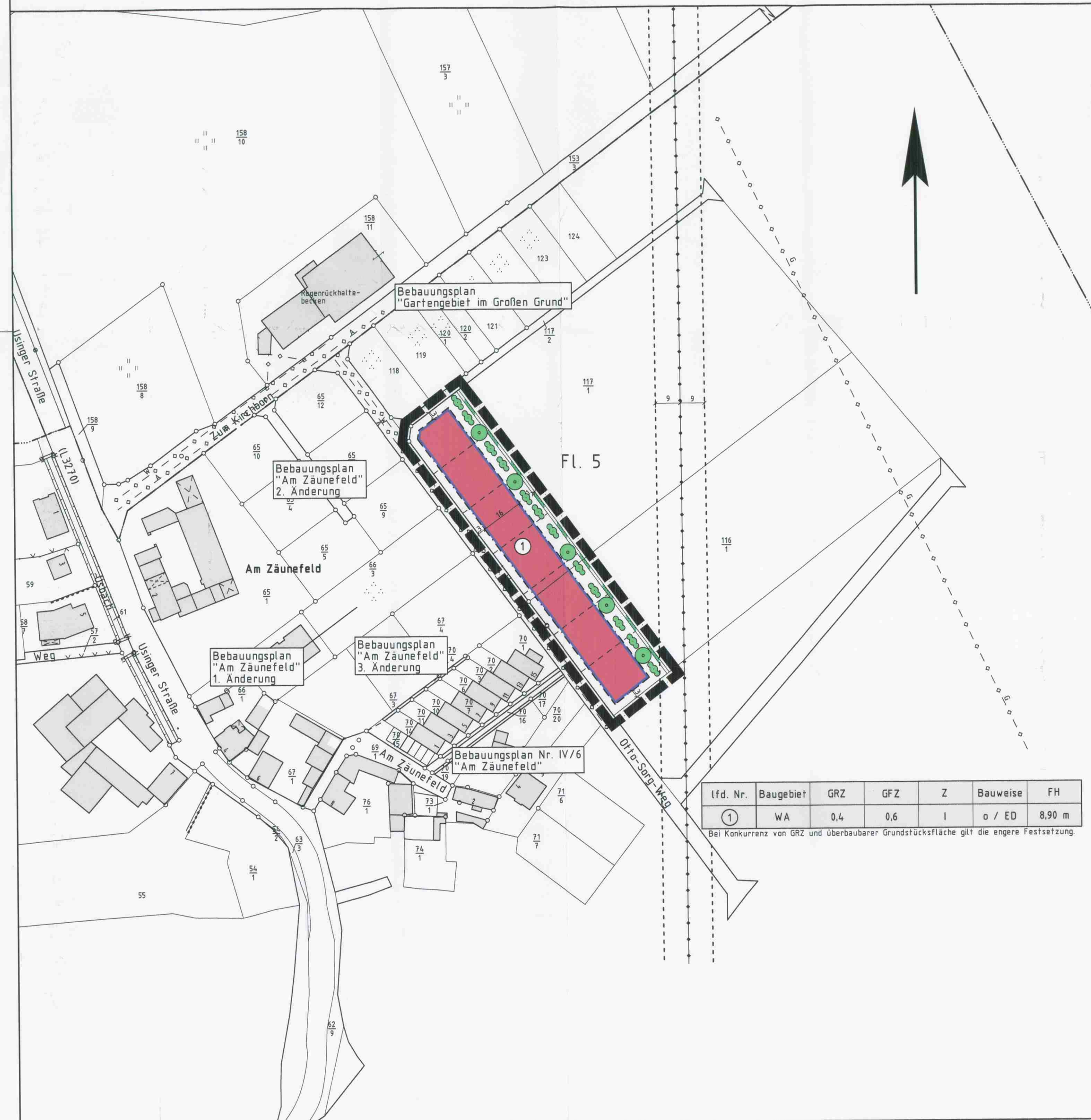


# Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

## Bebauungsplan

### "Östlicher Ortsrand Westerfeld"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	WA	0,4	0,6	I	o / ED	8,90 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 **Fl. 5** Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
    - 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
    - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
      - 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
      - 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
      - 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
      - 1.2.2.4 **FH** Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
  - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
    - 1.2.3.1 offene Bauweise
    - 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 1.2.3.3 Baugrenze
    - 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche
  - 1.2.4 **Verkehrsflächen**
    - 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
    - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
      - 1.2.4.2.1 Grasweg
  - 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 1.2.5.1 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß 2.5.2
    - 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.1
  - 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
    - 1.2.6.1 unterirdisch: Gashochdruckleitung DN 200 PN 16 der Mainova
    - 1.2.6.2 unterirdisch: Abwassersammler DN 300
    - 1.2.6.3 unterirdisch: Wasserleitung DN 100
    - 1.2.6.4 oberirdisch: 20 kV-Freileitung der Süwag (beidseitiger Schutzstreifen von 9 m)
    - 1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen sind unzulässig).
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
  - 2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
  - 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
    - 2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

- 2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

**Artenliste**  
Ameiendorst - Felsenbirne  
Acor campestris - Faldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Pyrus communis - Wildbirne  
Rosa canina agg. - Hundrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV/90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 2-3 Exemplaren. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist möglich.

- 2.5.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gem. Plankarte (Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv. STU 8-10 cm)

**Artenauswahl robuster Sorten:**  
Pilot - Apfel  
Ontario - Apfel  
Remo - Apfel  
Rote Sternreute - Apfel  
Roter Boskop - Apfel  
Gute Graue - Birne  
Frühe von Trevous - Birne  
Conférenzbirne - Birne  
Große schwarze Kнопelkirsche - Kirsche  
Drogans Gelbe - Kirsche

- 2.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 423) Satz 3 HWG: Abwasser
- 2.6.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.
- 2.7 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
- 2.7.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden 27.141 Punkte einer Maßnahme aus dem gemeindlichen Okokonto in der Gemarkung Anspach Flur 6, Flurstück 9006/1 zugeordnet.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
  - 3.1.1 Dachneigung
    - 3.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
    - 3.1.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
  - 3.1.2 Dacheindeckung
    - Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
  - 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
  - PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
  - 3.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG 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.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.03.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2006 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.05.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.05.2006 bis 31.05.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

Siegel der Gemeinde  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.07.2006 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 11.09.2006 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 16.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 04.05.2006  
12.06.2006  
11.09.2006

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld  
Bebauungsplan  
"Östlicher Ortsrand Westerfeld"

Bearbeitet: Schade  
CAD: Roefling / Sch. n.

Satzung  
Maßstab: 1 : 1.000