



Datum	Erstellung / Änderung	Datum	Erstellung / Änderung
22.08.2019	sw Erstellung		
06.09.2019	ck Planzeichnung, Festsetzungen		
17.09.2019	ck Änderung Textfestsetzungen		
17.01.2020	ck Änderung Textfestsetzungen		

geprüft:	17.01.2020, C. K.	Dateiname:	bwels_2d2.dwg
		Blattgröße:	95 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: 08.2019		erstellt mit:	StadtCAD 15
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2013

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**
 Private Grünfläche: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke
 L: Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE).

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
 - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO UND § 1 ABS. 6 BAUNVO**
Allgemeines Wohngebiet
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen nicht zulässig.
 - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB**
Bauweise
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB**
Zahl der Wohnungen
 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - FESTSETZUNG GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO**
Nebenanlagen
 Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**
Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
 Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
 Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belabte Bodenzone zu versickern.

TEXTFESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

- Dachform und Dachneigung**
 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Zudem sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für untergeordnete Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- Dacheindeckung**
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in gedeckten Farbspektren von anthrazit, rot und rotbraun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Das Anbringen von Photovoltaik-anlagen ist zulässig.
- Staffelgeschosse**
 Staffelgeschosse sind, sofern sie nicht als Vollgeschosse zu werten sind, zulässig. Staffelgeschosse sind an mindestens drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um 1,50 m zurückzusetzen. Staffelgeschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach unter 5° auszubilden.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu begrünen (Artenliste siehe D) 5.).
 Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen.
- Grundstückseinfriedungen**
 Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).
 Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 5. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG

- Rückhaltung von Oberflächenwasser**
 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) HINWEISE

- Niederschlagswasser**
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 WHG). Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutz**
Allgemeiner Artenschutz
 Zum allgemeinen Artenschutz empfiehlt es sich, das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen von besonders geschützten und/oder gefährdeten, wild lebenden Tierarten hin zu untersuchen und ggf. vorkommende Arten in angrenzende Gärten umzusetzen.
Spezieller Artenschutz
 Beschränkung der Rodungszeiten: Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Vor der Rodung sind die vorhandenen Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen hin zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahme zu kompensieren.
 Beschränkung der Abrisszeiten: Der Eingriff in Bestandsgebäude ist im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durch Fledermäuse durchzuführen. Ist ein Abriss in der Zeit zwischen November und Februar nötig, sind lockere oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, um Beeinträchtigungen von überwinternden Fledermäusen sicher auszuschließen. Gebäudensse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere durch eine fachlich qualifizierte Person zu veranlassen.
 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Gebäudequartieren sind vor Abriss von Bestandsgebäude im funktionalen Umfeld bauzeitliche Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwelger oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme ist unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu erfolgen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren für Brutvögel sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
- Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH**
 Die Syna GmbH weist darauf hin, dass bei Baumanpflanzungen im Bereich ihrer Versorgungsanlagen der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH sind im Voraus mit dieser abzustimmen.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz**
 Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.
- Denkmalschutz**
 Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Bodenschutz**
 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:
 - Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eintriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**
Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200
 Acer campestre – Feldahorn und Sorten
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn und Sorten
 Alnus glutinosa – Schwarzerle und Sorten
 Castanea sativa – Esskastanie und Sorten
 Crataegus laevigata – Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)
 Crataegus monogyna – Weißdorn und Sorten
 Fagus sylvatica – Rotbuche und Sorten
 Fraxinus excelsior – Esche und Sorten
 Prunus padus – Traubenkirsche und Sorten
 Quercus robur – Stieleiche und Sorten
 Quercus petraea – Traubeneiche und Sorten
 Salix alba – Silberweide und Sorten
 Salix caprea – Salweide und Sorten
 Sorbus aucuparia – Eberesche und Sorten
 Tilia cordata – Winterlinde und Sorten
 Obstbäume (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:
 Cydonia oblonga – Quitte und Sorten
 Juglans regia – Walnuss und Sorten
 Malus domestica – Apfel und Sorten
 Malus sylvestris – Wildapfel
 Mespilus germanica - Mispel
 Prunus avium – Kulturkirsche und Sorten
 Prunus spec. – Pfirsich, Aprikose, Mandel, Pflaume, Zwetschge, Rencuedale, Mirabelle, etc. und Sorten
 Pyrus communis – Birne und Sorten
 Sorbus domestica – Speierling und Sorten
Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
 Berberis vulgaris – Berberitze
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Cytisus scoparius – Besenginster
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Fraxinus siliqua – Faulbaum
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa canina – Hundstrose
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Ribes div. spec. - Beerenträucher
 Salix cinerea – Grauweide
 Salix purpurea – Purpurweide
 Salix triandra – Mandelweide
 Salix viminalis – Korbweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa – Roter Holunder
 Viburnum lantana - Wogler Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
 Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Buddleja div. Spec. - Sommerflieder
 Buxus sempervirens - Buchsbaum und Sorten
 Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Deutzia div. spec. - Deutzie (ungefüllte Blüten)
 Genista div. Spec. - Ginster (ungefüllte Blüten)
 Hibiscus syriacus – Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)
 Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)
 Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere
 Lonicera caerulea – blaue Heckenkirsche
 Malus div. Spec. – Zierapfel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
 Ribes div. Spec. – Johannisbeere (fruchtende Sorten)
 Rosa div. Spec. – Rosen (ungefüllte Blüten)
 Rubus div. Spec. – Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
 Salix rosmarinifolia – Rosmarinweide
 Sorbus div. Spec. – Ebereschen, Mehlebeeren
 Spiraea div. spec. - Spiere
 Syringa div. spec. – Flieder (ungefüllte Blüten)
 Vaccinium div. Spec. – Heidelbeere, Preiselbeere
 Weigela div. Spec. – Weigelia
Artenliste 4 Kletterpflanzen
 Actinidia chinensis – Kiwi und Sorten
 Clematis div. Spec. - Clematis, Waldrebe
 Hedera helix - Efeu (fruchtende Sorten)
 Humulus lupulus – Hopfen
 Lonicera caprifolium – Gelblblatt
 Lonicera periclymenum - Wald-Gelblblatt
 Parthenocissus spec. - Wilder Wein
 Vitis vinifera - Echter Wein
 Wisteria div. Spec. - Blauregen, Glyzine

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 11.04.2019	
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom	bis	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom	bis	
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		
		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		
		den
		Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan

"Luditzer Straße/Schlesierstraße"

Stadtteil Westerfeld

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Planungsbüro Koch
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
 Alte Chaussee 4, 35614 Allar
 www.pbkoch.de
 info@pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 Stand 17.01.2020