



Stadt Neu-Anspach

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“

ST Anspach

B E G R Ü N D U N G

16. Dezember 2022

**Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück
M. Sc. Geogr. Julia Arndt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

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

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich und Bestand	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	3
3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan	3
3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	4
3.3 Schutzgebiete	5
3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
3.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz.....	5
4. Planverfahren.....	6
4.1 Verfahrensstand.....	6
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.5 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO	8
6. Erschließung	10
7. Immissionsschutz.....	11
8. Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
9. Flächenbilanz	12

1. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ liegt zwischen der Rudolf-Selzer-Straße, der Bebauung der Haus-Nr. 8a/8b und 6 (Rudolf-Selzer-Straße) sowie dem sog. Nachtigallenweg. Er umfasst in der Gemarkung Anspach in der Flur 46, Flurstück 273/4 (tlw.).

Entlang der Rudolf-Selzer-Straße befinden sich aktuell vier öffentliche Parkplätze. In Richtung Nachtigallenweg schließt eine Spielplatzfläche mit Kombination aus Schaukel und Rutsche an. Südlich der Spielplatzfläche befindet sich ein Verbindungs-Fußweg zwischen Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ soll für geplante Wohnbebauung in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Aktuell ist das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz sowie an der Rudolf-Selzer-Straße als Öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Da der Spielplatz allerdings nicht sonderlich frequentiert wird, soll das Grundstück zukünftig als weiteres Wohnbaugrundstück zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) sind weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden.

Durch den Wegfall der vier Parkplätze kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die öffentliche Erschließung, da die Parksituation in der Rudolf-Selzer-Straße als nicht angespannt anzusehen ist. Durch die Bebauungsplanänderung fällt zwar auch der Verbindungs-Fußweg in Richtung Nachtigallenweg weg, allerdings liegt ca. 75 m südlich ein weiterer Fußweg, der genutzt werden kann.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Planung gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ebenfalls ist das Baugebiet somit gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

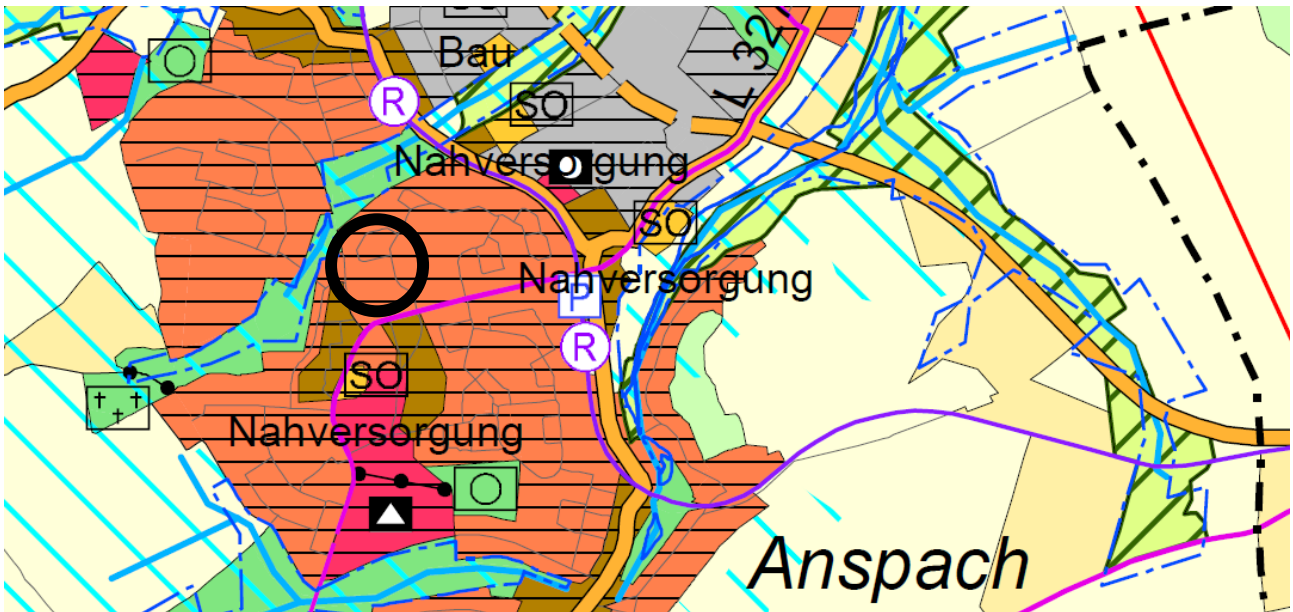


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain, Hauptkarte, Planstand: 31.12.2021 (unmaßstäblich)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bereits 1987 wurde der Ursprungsbebauungsplan Bereich „Mitte-Ost“, Nr. 22/I, Gebiete Nord + Süd rechtskräftig. In den Jahren 1992, 1994, 1998 sowie 2000 wurden Teilbereiche des Gebiets Nord durch insgesamt 5 Änderungen des Bebauungsplanes angepasst.

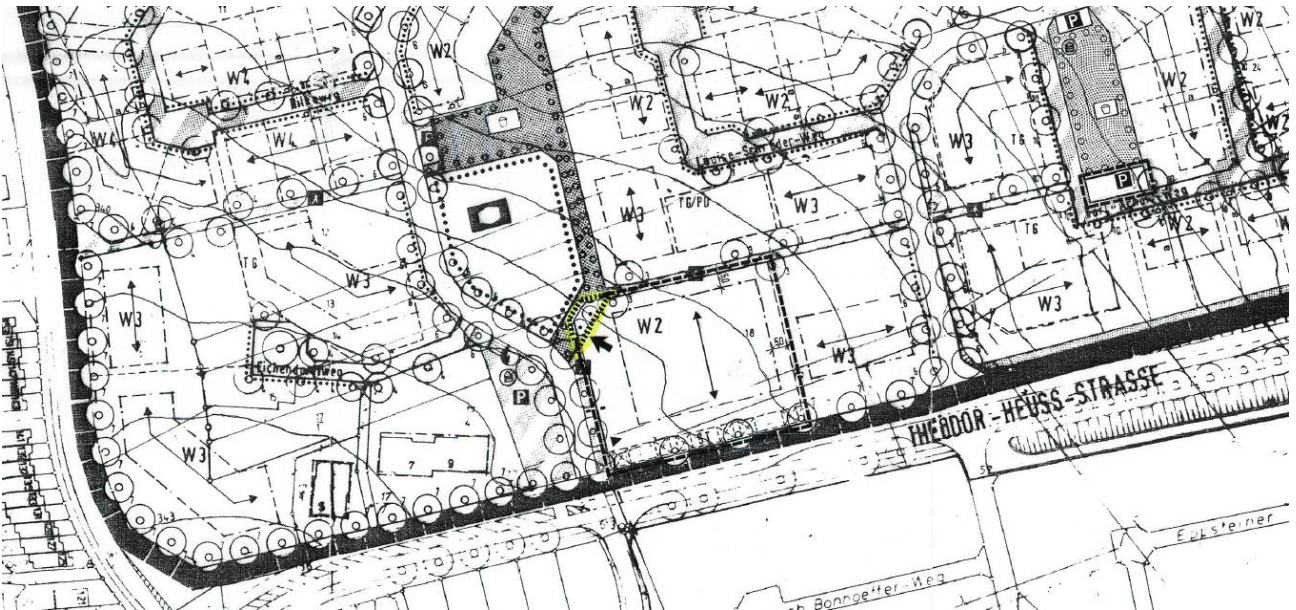


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Bereich „Mitte Ost“ Nr. 22/I 5. Änderung: Gebiet Nord (unmaßstäblich)

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorhandenen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ verlieren nur im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung seine Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Taunus. Ansonsten befindet es sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 34 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 20 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

4. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Planung wird eine Anpassung an die aktuell gewünschte städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

4.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 04.11.2021; gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht: 30.09.2022.

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 10.10.2022 bis 11.11.2022, Bekanntgemacht: 30.09.2022.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 10.10.2022 bis 11.11.2022.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die Festsetzungen aus der 5. Bebauungsplanänderung werden für das Allgemeine Wohngebiet der vorliegenden Änderung grundsätzlich übernommen. Festsetzungen die den Geltungsbereich und seine Nutzung nicht betreffen, werden nicht aufgeführt. Im Folgenden werden die getroffenen Festsetzungen erläutert:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximalen Vollgeschosse gem. §§ 16, 19 und 20 BauNVO geregelt. Dabei wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur First- und Traufhöhe soll zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung im Wohngebiet erreicht werden. Die Festsetzungen unterstützen eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und dürfen nicht überschritten werden.

Es wird eine minimale straßenseitige Traufhöhe von 2,50 m festgesetzt; die maximale straßenseitige Traufhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 12,00 m festgesetzt.

Sofern Einzelhäuser (ausnahmsweise zulässig) errichtet werden, gelten folgende Traufhöhen:

- straßenseitige Traufhöhe (min.): 2,50 m
- straßenseitige Traufhöhe (max.): 5,00 m

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand zu verstehen. Als Bezugshöhe wird die öffentliche Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Grundstücksgrenze bezogen auf die Außenkante des Gebäudes zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m oder Doppelhäuser. Ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig.

Das Baufenster wird durch Baugrenzen festgelegt, innerhalb derer eine Bebauung mit Hauptgebäuden zulässig ist.

Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts Anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen/Parkdecks sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehütten bis 15 m³ zugelassen werden.

5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- **Anzahl der Wohneinheiten**

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

5.5 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden außerdem gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

- **Baugestaltung**

Damit sich die Bebauung im Plangebiet an die umgebende Bebauung sowie die ortstypische Gestaltung anpasst, wird hinsichtlich der Baugestaltung folgendes festgesetzt:

Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Trauf- und Firsthöhen

Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

Dachüberstände

Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

Hauptfirstrichtungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Hauptfirstrichtungen nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

Sockelhöhe

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung wird festgesetzt, dass die Oberkante des EG-Fußbodens max. 0,50 m über Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Außenkante des Gebäudes liegen darf. Bei einem Gefälle der öffentlichen Erschließungsfläche von mehr als 5% darf die

Oberkante des EG-Fußbodens max. 1 m über Oberkante der Erschließungsfläche (siehe Bezugshöhe) liegen.

Gauppen/Zwerchhäuser/-giebel

Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen. Es sind nur stehende Gauppen zulässig; „Dreieck“-Gauppen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgauppen zulässig. Die Summe der Gauppen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firslänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.

Dachflächenfenster

Die Bemessungen entsprechen der Festsetzung zu Gauppen. Werden Gauppen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gauppen.

Gruppenweise einheitliche Dächer

Deckungsmaterial und Farbe sind gruppenweise einheitlich zu wählen. Als Farbe ist rot/rotbraun zulässig. Als Material sind Metall, Kunststoff und Stroh unzulässig.

Außenwandhöhe

Die Außenwandhöhe der Gebäude zwischen der Oberkante des geplanten Geländes und der Traufe darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

• **Einfriedungen**

Weiterhin werden zur Wahrung eines Ortsbildes ohne störende Trennwirkungen Höhenbeschränkungen für Einfriedungen vorgegeben: Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Gruppenweise einheitlich:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder
- Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.

• **Sichtschutzwände**

Als Schutzmaßnahme hinsichtlich der Privatsphäre können bei aneinandergebauten Gebäuden mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4 m Länge zugelassen werden.

• **Grünordnerische Festsetzungen für private Grundstücke**

Um einen ausreichenden Grünflächenanteil zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundstücksgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten; 30% dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia Cordata)

Vereinzelt auch:

Birke	(Betula verrucosa)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus eruopaeus)
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Weide	(Salix caprea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Aus stadtklimatischen und gestalterischen Gründen sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern und daher aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen sind.

Anpflanzungen

Pro Grundstück ist mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Vorgärten

Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rudolf-Selzer-Straße bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung der zusätzlichen Wohnbebauung problemlos verkraften. Eine Erschließung über den Nachtigallenweg ist nicht vorgesehen und wird zeichnerisch ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten faktisch nicht direkt an den Nachtigallenweg an. Im Bestand befindet sich hier eine Grünfläche auf der Straßenparzelle, die durch den Bebauungsplan nicht angefasst werden soll. Daher ist über diesen Bereich auch keine Erschließung zulässig.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung sowie die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte der Syna GmbH, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden. Ansprechpartner hierzu ist der Straßenbeleuchtungsplaner Herr Claus Ziemer Tel. 06172-962-136 oder Email: claus.ziemer@syna.de. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m

betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Beton-
schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versor-
gungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und
Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Ver-
sorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der
notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten
und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der
Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der
Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn
der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache
mit der Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planaus-
kunft per Mail geo.service@syna.de zu kontaktieren oder online unter planauskunft.syna.de.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt,
Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung
und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbe-
hörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtig-
ten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bo-
denaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter:
https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

7. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht aus-
zugehen.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche
auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kann ein bisher baulich nicht genutztes Grundstück im
Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und ein Wohnbaugrundstück entstehen. Die Be-
bauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-
den.

Des Weiteren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1
BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne
des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-
und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für alle
Schutzgüter nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet,
die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des
Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch eine Begehung im Mai 2022.

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von innerörtlichen Rasenflächen und Gehölz-
strukturen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere
und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch
die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Außerdem wird die Rodungszeit
nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur auf außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 01.

März, begrenzt. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen. Die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler ist zum zusätzlichen Schutz von wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 80 % zu begrünen, wobei 15 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Es wird empfohlen Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Neu-Anspach ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,05 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet (W2)		522
davon überbaubar mit Hauptanlagen (bis 0,4)	209	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,6)	313	
Gesamtfläche		522

Rundungsdifferenzen sind möglich

Neu-Anspach/Aßlar, 16.12.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft

J. Anelt