

Hinweis
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III", rechtskräftig seit 1992, teilweise geändert, s. Abbildung.

Datengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: November 2021

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- FL 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze

- WA₂** Allgemeine Wohngebiete, Index 2
- III** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsgrün
- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- II - IV** Lärmpegelbereich
- Erhalt von Bäumen
- Bauverbotszone (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - In den Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Folgende Nutzungen sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Zusätzlich zur offenen Bauweise sind als besondere Bauweise Kettenhäuser zulässig. Definition Kettenhäuser: Mehrere Einfamilienhäuser, die ähnlich architektonisch gestaltet sind. Zwischen den Häusern sind Garagen angeordnet, jeweils ohne Abstand zueinander. Sie erhalten einen einheitlichen Abstand zur Straße. Sie können aber auch versetzt angeordnet werden.
- Für Reihenhäuser und dreigeschossige Wohnhäuser gilt: Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 0,8 überschritten werden.
- Anstelle des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses darf ein Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO). Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Wenn nur das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, gilt zusätzlich: Maximale Flächengröße < 3/4 des darunterliegenden Geschosses, Dachneigung maximal 6°.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
 - Stellplätze, bis zu 6 m breite Carports und Nebenanlagen, zum Beispiel Gartenhütte, sind auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone, die entlang der Kreisstraße 232 festgesetzt sind, sind diese Nutzungen nicht zulässig, siehe nachrichtliche Übernahme. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, es sei denn die Zulässigkeit ist zeichnerisch im Bebauungsplan eingetragen.
 - Je Baugrundstück darf die nicht überbaubare Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze (Vorgarten) nur zu max. 60 % befestigt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die mit weniger als 10 m Grundstücksbreite an die Erschließungsstraße grenzen.

- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch mit 0,00 m, errichtet werden.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 - Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Sie müssen mindestens 4 m² groß sein. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.
 - Private Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- Maßnahmen für den Artenschutz „Zauneidchse“:

Anbringen eines Reptilienschutzzaunes:
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind vor der Baufeldfreimachung ein Reptilienschutzzaun vorzusehen. Der Schutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen). Er ist mit Pfosten zu befestigen, welche ebenfalls eine glatte Oberfläche aufweisen oder einen Überstiegschutz besitzen. Die Unterkante des Zaunes ist entweder einzugraben oder mit Lockersubstrat zu überschütten. Die Höhe des Zaunes muss mindestens 40 cm, gemessen ab Geländeoberkante, betragen. Der Zaun ist mit einer Neigung in Richtung Böschungsfuß anzubringen. Im Abstand von etwa 5 m sind auf der vom Böschungsfuß abgewandten Seite Überstieghilfen anzuordnen. Die Funktion des Zaunes muss bis zum Ende der Bautätigkeit aufrechterhalten werden.
Nach Bebauung einzelner Grundstücke kann der Zaun in diesem Abschnitt entfallen, wobei mindestens 5 m Zaulänge bis zur Grenze des Nachbargrundstückes funktionsgerecht erhalten werden muss, wenn das Nachbargrundstück unbebaut ist.

Baufeldkontrollen, Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen
Vor Beginn der Baufeldfreimachung und nach dem Bau des Reptilienschutzzaunes sind die unmittelbar angrenzenden Gehölz- bzw. Baufflächen von einer fachkundigen Person auf potentielle Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Individuen der Zauneidchse zu kontrollieren und gegebenen Falles umzusetzen.

Ökologische Baubegleitung
Die Umsetzung, die Einhaltung und der Erfolg der Maßnahme sind durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

In dem nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Allgemeinen Wohngebiet dürfen die in folgender Tabelle festgesetzten erforderlichen Luftschalldämmmaße R_w ges aller Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Juli 2016, s. Auszug...“, nicht unterschritten werden.

Tabelle: Erforderliches Luftschalldämm-Maß R_w ges (dB)

Lärmpegelbereich, s. Bebauungsplan	Erforderliches Luftschalldämm-Maß R _w ges (dB)
III	35
IV	40

Die genannten Luftschalldämm-Maße können unterschritten werden, wenn durch gesondertes Schalngutachten im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen wird, dass durch Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung usw. eine geringere Geräuschbelastung am Standort des geplanten Neubaus besteht.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 0,5 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:

Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Stieleiche *	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Ohr-Weide *	Salix aurita
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Feldahorn *	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Elsbeere	Sorbus torminalis

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:

Hasel *	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Bibernellose	Rosa spinosissima

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Dachneigung darf nicht größer als 45° gewählt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6) und Hinweise
 - Südlich der K 232 und westlich der Feldwegeparzelle Nr. 53 in Flur 6, daher außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“, das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.
 - Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ausgeschlossen ist.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Das Gebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

- Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen bauliche Anlagen an Straßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfang. Gemäß § 23 (2) HStrG ist die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde zu Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen einzuholen, wenn
 - bauliche Anlagen längs der Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen ab äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
 Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 04.03.2022 beschlossen. Der Beschluss ist am 07.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung am 04.03.2022 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 19.04.2022 bis einschl. 20.05.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.04.2022 im Kreisanzeiger. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

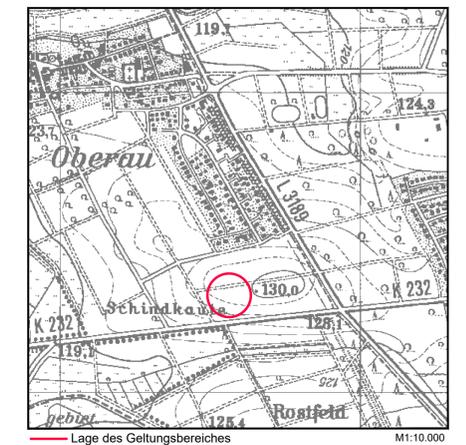
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 16.09.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Altstadt,
(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Altstadt,
(Siegel)
(Bürgermeister)



Gemeinde Altstadt
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" (Teil-Änderung), Gemarkung Oberau

Satzung		Z	Maßstab: 1:1.000	Stand:	16.09.2022
Bearbeitet:	I. Zillinger			Zeichnungsnummer:	2130/1
Gezeichnet:	Gawelek			Ersatz für:	
Geprüft:					