



# Gemeinde Altenstadt, Ot. Enzheim

## Bebauungsplan Nr. 34

### „Ortslage Enzheim“ 5. Änderung



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Zonen						
		1	2	3	4	5	6	7
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	MD II	MD II	MD I	WA II	WA II	WA I	WA I
Bauweise	Dachform	g SD	o SD					
		45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 47°	45° - 52°

  

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Zonen			
		8	9	10	11
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	MI II	MI V	WA I	WA I
Bauweise	Dachform	o SD	o SD	o SD	o SD
		45° - 52°	15° - 30°	25° - 45°	25° - 45°

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrStr), Hess. Bauordnung (HBO), Planzonenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) Fassung.

**PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete  
 Dorfgebiete  
 Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschossflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig  
 Geschlossene Bauweise

**Baugrenze**  
 Baulinie

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
 Flächen für den Gemeinbedarf

**Feuerwehr**  
 Kirche

**Verkehrflächen, Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Befahrbare Wege  
 Fußwege  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
 Fuß- und Radweg

**Flächen für Ver- und Entsorgung**  
 Flächen für Entsorgungsanlagen

**Wasser**  
 Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 Oberirdisch  
 Unterirdisch

**Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche  
 Friedhof  
 Spielplatz  
 Festplatz  
 Grünanlage  
 Friedhofskapelle  
 Vereinsheim  
 Private Grünfläche  
 Park

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**  
 Wasserflächen  
 Überschwemmungsgebiet

**Flächen für die Landwirtschaft**  
 Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Streuobstwiese  
 Uferandbereiche  
 Extensivwiese Zaunedeckenshabitat  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
 Zu erhaltende Bäume  
 Landschaftsschutzgebiet

**Regelung für den Denkmalschutz**  
 Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt  
 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

**Sonstige Planzeichen**  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
 Stellung der baulichen Anlage  
 Altstandort; noch nicht bewertet (Kennzeichnung der Lage ohne Flächenarstellung)  
 genehmigte Holzlagerplätze

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Maßangaben in Meter**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (\*\*)**

1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 In den als „Dorfgebiete“ (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 2) Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung unzulässig. Weiterhin sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.3 In den als „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 8 und nach § 1 (6) BauNVO die in § 6 (3) genannte Nutzung ausgeschlossen.

1.4 Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche der öffentlichen Grünflächen werden die folgenden Grundflächen festgesetzt:  
 Vereinsheim max. 110 m<sup>2</sup> (d.h. die derz. Vorhandene Grundfläche des massiven Gebäudes) Friedhofskapelle max. 50 m<sup>2</sup>

Hier sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig. Im Bereich des Festplatzes kann ein Festzelt mit massiver Unterkonstruktion errichtet werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (\*\*)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Max. Traufhöhe	bei I Geschoss	4,0 m,
	bei II Geschoss	7,5 m,
max. Firsthöhe	bei I Geschoss	6,5 m,
	bei II Geschoss	13,0 m.

Die max. Firsthöhe des Vereinsheims gemessen mittig des Gebäudes beträgt 5 m. Bezugspunkt für die Höhenmessung stellt die Fahrbahndecke des unmittelbar östlich verlaufenden Ochsenwegs dar.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe bzw. First, gemessen von der vorhandenen oder geplanten Straßenoberkante.

**3. Bauweise (\*\*)**

Ausnahmen von der offenen Bauweise sind zulässig, soweit dies den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht widerspricht und aus Gründen der Denkmalpflege zur Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfbildes erforderlich ist.

**4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (\*\*)**

Stellplätze nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in den Baugebieten auf bebauten Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei unbebauten Grundstücken dürfen die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme hiervon bilden die Flächen, die im Bebauungsplan für den Denkmalschutz festgesetzt sind. Hier gilt jeweils, daß Einzelvereinbarungen mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen sind.

Die Anzahl der Stellplätze pro Grundstück wird nach der zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung/Anzeige gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenstadt ermittelt. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Grünordnerische Festsetzungen (\*\*)**

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Folgende Laubgehölze werden zur Auswahl festgesetzt:

Bäume:	Tilia cordata
Winterlinde	Tilia platyphyllos
Sommerlinde	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus petraea
Traubeneiche	Quercus robur
Stieleiche	Fraxinus excelsior
Esche	Prunus avium
Vogelkirsche	Acer campestre
Feldahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Populus tremula
Espe	

**Hochstämmige Obstbäume:**  
 Apfel  
 Birne  
 Südkirsche  
 Speierling  
 Walnuß

**Halbstämmige Obstbäume:**  
 Zwetschge

**Sträucher:**  
 Salix caprea  
 Roter Hartriegel  
 Rote Heckenrösche  
 Schwarzer Holunder  
 Sambucus nigra  
 Viburnum opulus  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Weißdorn

**Liguster**  
 Schwarzdorn  
 Hainbuche  
 (Heckpflanze)  
 Feldahorn  
 (Heckpflanze)  
 Acer campestre

**Ranker:**  
 Efeu  
 Clematis  
 Wilder Wein

**Hedera Helix**  
**Parthenocissus quinquefolia** (dorfyfisch, aber nicht autochthon)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf den Verkehrsgrünflächen sind Dünger- und Biozidausbringung untersagt.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft**

6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Schotterflächen, Pflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite) auszuführen, sodaß das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann.

6.2 Die als „Streuobstwiese“ bzw. als „Naturwiese“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt zu behandeln:

a) Streuobstwiese/Neuanlage  
 Bei Streuobstwiesenpflanzungen kommen aussch. hochstämmige Obstbäume in Frage; die sind jedoch wie folgt zu pflanzen: 1 x jährlich, zu 1/3 Anfang Juni, zu 1/3 erst Ende September (Heuschreckenschutz); das Mähgut ist abzufahren; es besteht Düngungs- und Biozidausbringungsverbot.  
 Die Kompensationsmaßnahmen werden nach dem Anteil der Verursacher an der Bodenversiegelung wie folgt auf private und öffentliche Eingriffe aufgeteilt:  
 - Gemeinde  
 Gem. der 100 %igen Bodenversiegelung durch Wohnstraßen (900 m<sup>2</sup>) wird der öffentlichen Hand (Gemeinde) die Extensivwiesenentwicklung im Nordwesten am Mühlgraben, westlich Baugbiet Nr. 5 1.200 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
 - Private  
 Gem. der max. 40 %igen Bodenversiegelung in neuen Baugebieten ist mit 5.000 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung zu rechnen sowie mit insg. 8.000 m<sup>2</sup> Eingriff in die Biotopsstruktur; den Privaten wird aus diesem Grunde zur Kompensation des Eingriffs die Entwicklung von Streuobst- und Extensivwiesen auf derz. Ackerland in folgenden vier Bereichen zugeordnet.

b) Extensivwiese/Neuanlage  
 Die als Extensivwiese festgesetzten Flächen werden wie Streuobstwiesen entwickelt; sie sind jedoch wie folgt zu pflanzen: 1 x jährlich, zu 1/3 Anfang Juni, zu 1/3 erst Ende September (Heuschreckenschutz); das Mähgut ist abzufahren; es besteht Düngungs- und Biozidausbringungsverbot.  
 Die Kompensationsmaßnahmen werden nach dem Anteil der Verursacher an der Bodenversiegelung wie folgt auf private und öffentliche Eingriffe aufgeteilt:  
 - Gemeinde  
 Gem. der 100 %igen Bodenversiegelung durch Wohnstraßen (900 m<sup>2</sup>) wird der öffentlichen Hand (Gemeinde) die Extensivwiesenentwicklung im Nordwesten am Mühlgraben, westlich Baugbiet Nr. 5 1.200 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
 - Private  
 Gem. der max. 40 %igen Bodenversiegelung in neuen Baugebieten ist mit 5.000 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung zu rechnen sowie mit insg. 8.000 m<sup>2</sup> Eingriff in die Biotopsstruktur; den Privaten wird aus diesem Grunde zur Kompensation des Eingriffs die Entwicklung von Streuobst- und Extensivwiesen auf derz. Ackerland in folgenden vier Bereichen zugeordnet.

im Südwesten Extensivwiese, westl. der dortigen Baufläche Nr. 6 sowie im Norden Streuobstwiesen nördl. und westl. der dortigen Baufläche Nr. 6

Streuobstwiese am Südostrand östl. der dortigen Baufläche Nr. 3 ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Vorn. Streuobstgärten am Ostrand ca. 3.000 m<sup>2</sup>; diese sind jedoch neu zu verbessern, nicht neu zu entwickeln, weshalb nur ca. 50 % davon als kompensationswirksam angerechnet werden ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Summe privater Kompensationsmaßnahmen ca. 8.500 m<sup>2</sup>

**c) Streuobstwiese Bestand/Planung (neu)**  
 Flur 6, Flurstück 192 (Iv):  
 - Es sind 5 hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen und in den ersten 3 Jahren jährlich zu pflegen. Pflanzzufälle sind nachzuführen. Auf eine Stützleitung sollte wegen des nährstoffspeichernden Bodens verzichtet werden.  
 - Die übrigen Obstbäume auf der Ausgleichsfläche sind unter Erhalt von Totholz und Belassens absterbender Obstbäume alle 3 Jahre so zu pflegen, dass ein vorzeitiger Verfall der Bäume verhindert wird.  
 - Die Wiese ist zwecks Aushagerung 2-mal jährlich (Mai/Juni und September) zu mähen; das Mähgut ist nach 3-tägiger Trocknungszeit abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten. Biobier-Milchmittel ist nicht zulässig. Auch jede Art von Düngung, Biozideinsatz und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind ausgeschlossen.

6.3 Anlage eines Zaunedeckenshabitats als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Flur 6, Flurst. 192/2 (Iv.)):  
 Die Ausgestaltung hat sich an den Erläuterungen auf S. 37 und S. 38 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu orientieren. D.h. Anlage von Sandrindeln, Totholz- und Steinhaufen, zweimalige Mahd der Restfläche mit Abfuhr Mähgut oder Schaf- oder Ziegenweidung, Aussaat mit „W1a Blumenwiese“, Vermeidung von Verschattungen, regelmäßige Pflege.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO**

**7. Dachgestaltung (\*\*)**

Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Pultdächer für Anbauten sind zulässig, wenn der First an der angebauten Wand verläuft. Pultdächer müssen mind. 20° geneigt sein. Sonderformen wie Walmdach, Kruppelwaln- und Mansardendächer sind zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls Satteldächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Flachdächer sind nur in den von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig; sie müssen begrünt werden (alt). Flachdächer sind zu begrünen (neu)

Dachüberstände dürfen max. betragen:  
 - Traufe 50 cm  
 - Giebel 30 cm.  
 Die Dachdeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

**8. Werbeanlagen (\*\*)**

8.1 Werbeanlagen sind gem. § 91 (1) Nr. 2 HBO grundsätzlich genehmigungspflichtig.  
 8.2 Werbeanlagen dürfen nur auf Fassaden im Bereich Erdgeschoß und 1. Obergeschoß angebracht werden.  
 8.3 Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf je Gebäude 3 % der EG- und 1. OG- Wandfläche nicht überschreiten. Als Fläche gilt die die Werbeanlage umfassende Gesamtform.  
 8.4 Werbeanlagen dürfen bis 0,50 m von der Fassadenwand ausragen. Im Bereich der L 3191 ist die Ausragung von Werbeanlagen unzulässig.  
 8.5 Die Höhe der Buchstaben darf 0,50 m nicht überschreiten. Buchstaben als Signet sind bis zu einer Größe von 0,80 m zulässig. Werbeelemente mit senkrechter Beschriftung werden nicht zugelassen.  
 8.6 Werbung auf Dachflächen ist unzulässig.

**9. Erhaltungsbereiche (\*\*)**

In den als Erhaltungsbereichen festgesetzten Gebieten gelten folgende Gestaltungsauflagen:  
 9.1 Fassaden sind mit Vor- und Rücksprüngen zu gestalten (Stockwerksgliederung). Eine Ähnlichkeit der Fassadengestaltung ist anzustreben (Ensemblewirkung).  
 9.2 Die Fassadenseite ist in Fachwerk, Backstein- oder Bruchsteinmauerwerk, Sandstein oder Putz zu halten. Kunststoffeputz sind nicht zulässig. Die Farbgebung hat in pastellfarbenen Tönen zu erfolgen; grelle Farbtöne (z.B. in Rot, Gelb, Grün, Blau etc.) sind zu vermeiden.  
 9.3 In Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde sind ausnahmsweise kräftige Farbtöne zur Detailgestaltung historischer Fassaden zulässig.

**10. Einfriedigungen (\*\*)**

Einfriedigungen sind, soweit andere Bestimmungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen, als Mauerwerk, Mauerwerk mit Mauern, Schmiedeeisen, Hecken, Holz- Latenzäune (senkrechte Latenzäune) zulässig.  
 Als sichtbare Materialien sind zulässig:  
 Putz, ortsbauartige Naturstein in historisch üblichem Mauerverband (bzw. -blende), Holz, Maschendrahtzäune sind in einheimische Laubgehölzhecken zu integrieren. Massive Einfriedigungen (Mauern, Sockel etc.) sind unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenräumen.

**11. Anlagen für Abfälle (\*\*)**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

**12. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (\*\*)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 80 % als gärtnerisch gestaltete Grünflächen, als Nutzgärten oder Wiesen anzulegen, sofern hier keine historisch wertvolle Pflasterung vorhanden ist bzw. die Denkmalschutzbelange dem nicht entgegenstehen. Zur standortgerechten Eingrünung wird auf die Pflanzliste A 5 (insb. Obstgehölze) verwiesen. Geländeverschiebungen, insb. Aufschüttungen und Stützmauern (über 40 cm Höhe) sind unzulässig.

**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**13. Nachsorgender Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Versauerung sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts und die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
 Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**14. Einleitung von Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen (\*\*)**

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen abführen, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Altenstadt entspricht.  
 Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen auf eigene Kosten das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage entsprechend vorbehandeln.

**15. Brauchwasser (\*\*)**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

**16. Hinweise von Hessen Mobil Gelnhausen (\*\*)**

Für die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen können von der Straßenverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen erfüllt werden.

**17. Denkmalpflege (\*\*)**

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalgeschichtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.  
 2. Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalgeschichtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgütersicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.  
 3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschichtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.  
 4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bausubstanz / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.  
 5. Es besteht die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekanntes Altgrabmal angegriffen werden. Werden bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdloch oder Abfallablagerungen) entdeckt, ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, die Gemeinde Altenstadt oder der Kreisarchäologie des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Abfallgesetz getroffen worden ist.

**19. Artenschutz**

Um die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und der Kompensation bezgl. Eingriff in Natur und Landschaft in einem Teilbereich des Flurstücks 192/2 der Flur 3 zu gewährleisten, ist bezüglich der ökologischen Baugestaltungen ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn der Baumaßnahme auf dem o.a. Flurstück, der Gemeinde Altenstadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abzuschließen. Dies schließt auch ein fünfjähriges Monitoring der Maßnahme mit ein. Nach Ablauf von fünf Jahren hat der Bauherr unauferfordert eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Art und Dauer der Fortführung der Monitoringmaßnahme vorzunehmen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planungsmaßnahme bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.  
 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10.-28/29.02) zulässig.

[D. Hinweise zu den Kosten der Kompensationsmaßnahme entfällt.]

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ ändert und ergänzt mit Erlangung der Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen der bis dato vorliegenden rechtskräftigen 4. bishigen Änderungen des Bebauungsplanes. Die unverändert bzw. scheinlich übernommenen Festsetzungen sind durch (\*\*) gekennzeichnet.

**VERMERKE**

**A. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: ortsbauische Bekanntmachung im Kreisanzeiger: 30.03.2023

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsbauische Bekanntmachung im Kreisanzeiger: öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung: Anschreiben vom: \_\_\_\_\_

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsbauische Bekanntmachung im Kreisanzeiger: öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung: Anschreiben vom: \_\_\_\_\_

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: \_\_\_\_\_

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde \_\_\_\_\_

**B. Ausfertigung / Inkrafttreten**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Ortslage Enzheim bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde \_\_\_\_\_

**C. Inkrafttreten**

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt entwickelt und tritt mit der ortsbauischen Bekanntmachung in Kraft. Ortsbauische Bekanntmachung im Kreisanzeiger: \_\_\_\_\_

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde \_\_\_\_\_

**Gemeinde Altenstadt, Ot. Enzheim**

**Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ 5. Änderung**

**VORENTWURF**

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Format (in cm) 85 x 120 Maßstab 1 : 1.000

Planstand	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung
Vorentwurf	03/2024	H.-D. Krauß	A. West

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114, 35440 Lindlar-Lahgestern  
 www.seifert-plan.com

Tel. 06403 9003 - 10 Fax 06403 9003 - 30 e-mail: hds@seifert-plan.com