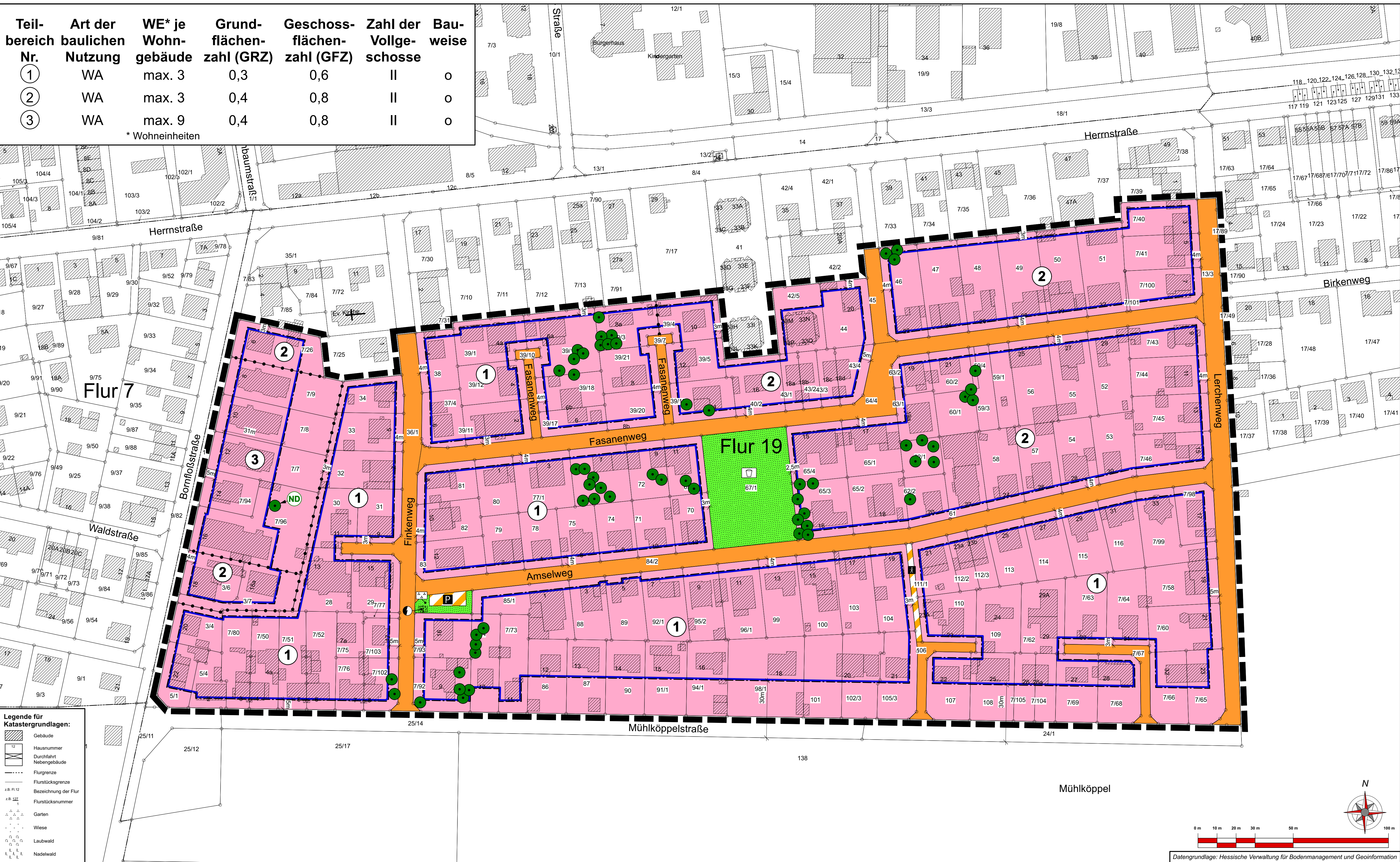


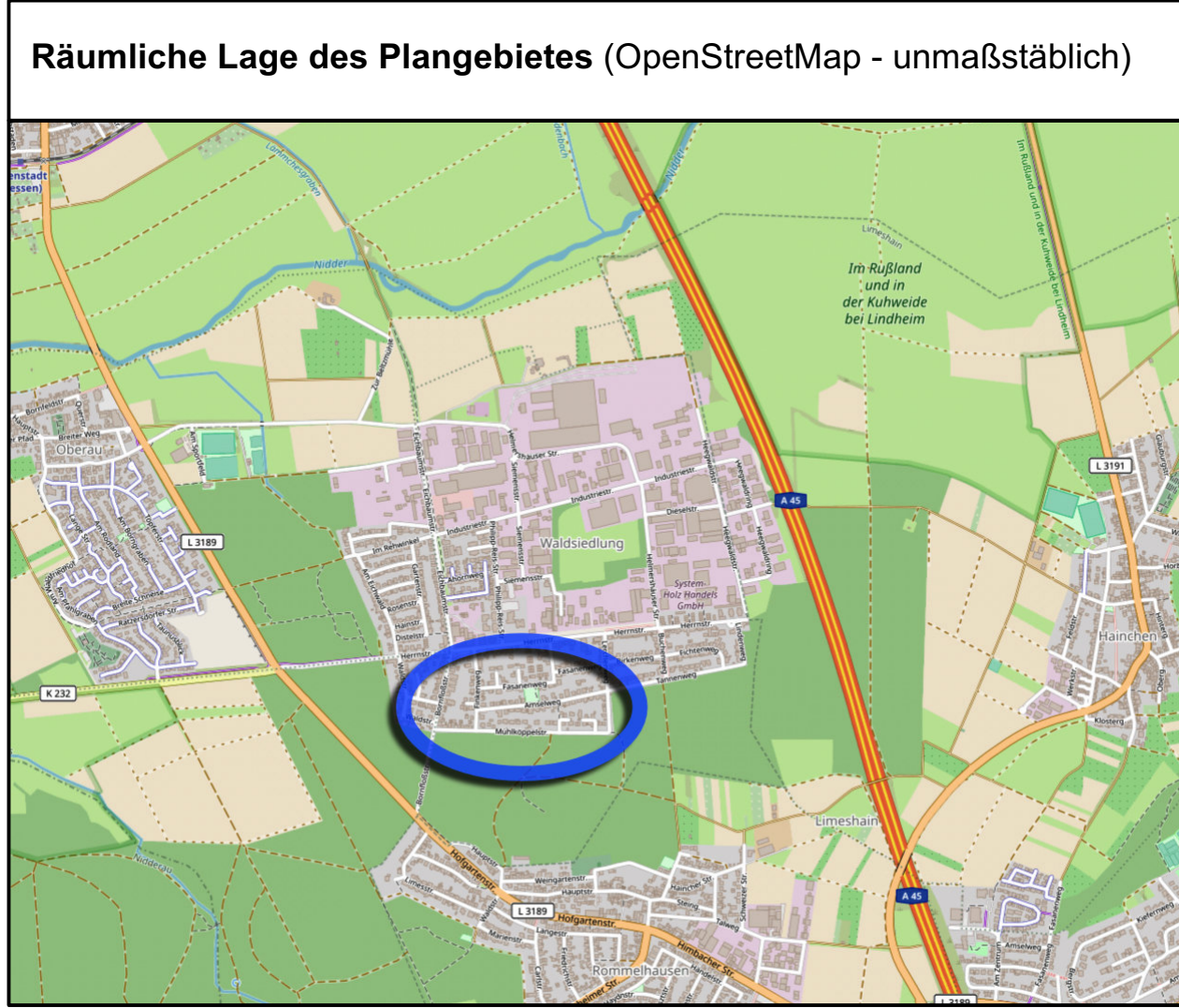


PLANZEICHEN		SONSTIGE PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
MAß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
GFZ Geschossflächenzahl		Naturdenkmal	
GRZ Grundflächenzahl		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)		Bäume (erhalten)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
o Offene Bauweise		Straßenverkehrsflächen	
Baugrenze		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
		Fußweg	
		Öffentliche Stellplätze	
		Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
		Elektrizität - Trafostation	
		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
		Öffentliche Grünfläche	
		Spielplatz	
		Parkanlage	

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 6a BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2 und 3) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 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
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Teilbereich 3 des allgemeinen Wohngebietes (WA3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitflüßiges Pflaster, Rasengittersteine).
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
1.3.1 Stellplätze, bis zu 6 m breite Carports und Nebenanlagen, zum Beispiel Gartenhütte, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3.2 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.
- 1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Teilbereichen 1 + 2 des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnungen zulässig.
Im Teilbereich 3 des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnungen zulässig.
- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
1.6.1 Bestehende standortangepasste Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Laubgehölze zu ersetzen.
- 1.6.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
- 1.6.3 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m²).
- 1.6.4 Hofflächen, Fußwege und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüßiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 2. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG**
- 2.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**
(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zur Schonung des Wasserhaushaltes sind die unbegrünteren Dachflächen an Zisternen mit einem Volumen von mind. 30 l / m² Dachfläche anzuschließen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.
Bei Neubauten ist eine getrennt geführte Brauchwasserleitung aus der Zisterne für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung zu installieren. Eine Speisung dieser Brauchwasseranlage hat aus den zu errichtenden Zisternen unter Anwendung des aktuellen Standes der Technik zu erfolgen.
- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
- 3.1 Dachgestaltung**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2 und 3) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Pultdächer in gedeckten Farbtonen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.
- 3.2 Ausschluss von Schottergärten**
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.3 Dachgestaltung**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2 und 3) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Pultdächer in gedeckten Farbtonen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.
- 3.4 Ausschluss von Schottergärten**
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.5 Dachgestaltung**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2 und 3) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Pultdächer in gedeckten Farbtonen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

- 4.3 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend nach § 19 HAfBOdSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 4.4 Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und Bodendenkmalpflege sind im Rahmen von Baumaßnahmen folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Da im Gebiet des Bebauungsplanes ehemalige Anlagen Flugplatz WK II bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:
- Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Weiterenkreis anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
 - Die Archäologische Denkmalpflege des Weiterenkreis oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Denkmalschutzbehörde stattfinden muss.
 - Sollten umfangreiche Reste WKII 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. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE (nicht verbindlich)**
- 5.1 Obstgehölze**
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Apfel | Landsberger Renette |
| Bismarckapfel | Muskatrenette |
| Bittenfelder Sämling | Odenburger |
| Bienheimer | Ontario |
| Bohnapfel | Oreans Renette |
| Brauner Kantapfel | Rheinischer Bohnapfel |
| Bretacher | Rheinischer Winterambour |
| Danziger Kantapfel | Roter von Booskop |
| Freiherr v. Berlepsch | Rote Sternrenette |
| Galber Edelapfel | Schafnase |
| Galber Richard | Schneepfel |
| Gloster | Schöne aus Nordhausen |
| Herrnnapfel | Schöner von Booskop |
| Hausapfel | Winterambour |
| Jakob Label | Winterzitronenapfel |
| Kaiser Wilhelm | |
- 5.2 Großkronige Bäume**
- | | |
|--------------------|--------------|
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Populus nigra | - Pappel |
| Populus alba | - Weide |
| Salix caprea | - Salweide |
| Salix alba | - Auenweiden |
| Salix caprea | - Salweide |
| Salix alba | - Auenweiden |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- 5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume**
- | | |
|------------------|----------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Salix alba | - Auenweiden |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- 5.4 Sträucher**
- | | |
|--|----------------------------|
| Alnus frangula | - Faulbaum |
| Berberis vulgaris | - Gemeiner Sauerdom |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartleig |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Engfrüchtiger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigfrüchtiger Weißdorn |
| Eucalyptus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Mespilus germanica | - Echte Mispel |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe, Schwarzdorn |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Rubus sp. | - Brombeere |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa) | |
- 5.5 Kletterpflanzen**
- | | |
|---|-----------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Hedera helix | - Gemeiner Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wein |
| Lonicera caprimollia | - Gelbschling |
| Spierstrauch, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen. | |

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altstadt hat in ihrer Sitzung am 03.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Ehemaliger Flugplatz Teil 1" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 30.04.2022.
- 2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 30.04.2022.
- 3. BETEILIGUNG DER BEREHRTEN BEHÖRDEN**
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2022 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 aufgefordert.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 16.09.2022 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbegründung wurde zugestimmt.
- Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)
- 7. AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Urkunde mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)
- 8. INKRAFTTRETEN**
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 10.10.2022 ortsüblich gemacht. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.
- Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)



**Gemeinde Altstadt
Ortsteil Waldsiedlung**

**Bebauungsplan Nr. 48
"Ehemaliger Flugplatz Teil 1, 1. Änderung"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Planungsstand: 09/2022 Satzungsexemplar

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Dat.: BPL_EhemFlugpl1Aend.vwx Plangröße: 0,9 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35098 Weimar (Lahn)
FON 06426/92078 • FAX 06426/92077
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen