



Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Bau-weise	Vollge-schosse	Dach-form	Dach-neigung
MU1	0,6	2,0	a	III	PD / FD	0 - 10°
MU2	0,6	2,4	a	IV	PD / FD	0 - 10°
SO-L/S	0,6	2,0	a	III	PD / FD	0 - 10°



PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)	
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	
Sondergebiet Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen (§ 11 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	
GRZ Grundflächenzahl	
GFZ Geschossflächenzahl	
III / IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 5, § 18 BauNVO)	
TH _{max} max. Traufhöhe in Meter (über Fertigfußboden im Erdgeschoss)	
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	
FD, PD Flachdach, Pultdach 0°-10° Dachneigung	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg Wirtschaftsweg	

1. PLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN	
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.1.1 Das Sondergebiet Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen" (SO-L/S) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 1.1.2 sowie einer Seniorenwohnlage. Überhinaus zulässig sind auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen, eine Tagespflegeeinrichtung sowie medizinische Versorgungseinrichtungen.	
1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO-L/S ist der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m ² zulässig.	
1.1.3 Im Sondergebiet SO-L/S können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebshaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	
1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO-L/S sind Pflegeanestalten gem. Nr. 6.1 g der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht zulässig. Seniorenwohnanlagen sowie auch die Tagespflegeeinrichtungen fallen nicht unter diesen Begriff der „Pflegeanestalten“ (I.S. Nr. 6.1g TA-Lärm).	
1.2 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, 9 und § 6a BauNVO)	
1.2.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU1 und MU2) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.	
1.2.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU1 und MU2) sind Pflegeanestalten gem. Nr. 6.1 g der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht zulässig. Seniorenwohnanlagen sowie auch die Tagespflegeeinrichtungen fallen nicht unter diesen Begriff der „Pflegeanestalten“ (I.S. Nr. 6.1g TA-Lärm).	
1.3 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
1.3.1 Im Sondergebiet SO-L/S sowie im urbanen Gebiet (MU1 und MU2) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten • Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie durch • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundfläche von 0,8 überdeckt werden.	
1.3.2 Im Sondergebiet SO-L/S sind weitere Überschreitungen durch Stellplätze und Fußwege bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdrücklassiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Okopflaster, weitflügiges Pflaster, Rasengittersteine).	
1.3.3 Im Urbanen Gebiet MU2 sind weitere Überschreitungen durch Stellplätze und Fußwege bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdrücklassiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Okopflaster, weitflügiges Pflaster, Rasengittersteine).	

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
4.1 Bodendenkmäler	Wenn bei Erdausbauarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenischer Landeskonservator oder dem Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
4.2 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen	Bei allen Bodenausbauarbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffallmerkmale zu achten. Ergebnisse sich bei den Erdausbauarbeiten kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu rufen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 5 HDSchG (Bodenwälder) sind Bei-Bemerkungen der Bodenkundlichen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
4.3 Bodenschutz	Auf Grund der Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz im Plangebiet ist frühzeitig eine bodenkundliche Befestigung einzurichten und der Gewässerstrandstreifen ist zu jeder Zeit von bodenbelastenden Beeinträchtigungen freizuhalten (Ausweisung vor Baubeginn). Ausführungsweise zum vorsorgenden Bodenschutz: 1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugruben objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB und Verordnung mit DIN 180015 ist der Oberboden abzutragen und der Boden zu verarbeiten, um die Verwendung von baulichen Anlagen in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.O. zur Wiederherstellung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen. 2. Wo logistisch möglich sind Flächen von Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Bauträumen und Lagerflächen. 3. Die Belastung des Bodens ist abhängig von der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also weiterbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermätern breiten Rädern Kettenauflaufen etc. die Befahrbarkeit der Baustellenverkehre gewährleistet werden. 4. Von stark belasteten/befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen. 5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. 6. Die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. 7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen. 8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen und vor Auftrag des Oberbodens zu lockern (Tiefenlockern). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden. Darüber hinaus sind folgende Infotexte zu beachten: • Boden - mehr als Baugruben: Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuvel/hmuvk_bosch_bauen_bauaufschwung/textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf) • Boden - damit Ihr Garten funktioniert: Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuvel/hmuvk_bosch_bauen_haeuselebauer_textvorlage_01_180420.pdf)
4.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten	Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a. • Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG), • Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie • den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG). Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollen so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anreizwirkung entfällt wird. Ebenfalls werden Regelungen zum „ArtenSchutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen“ (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur „Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit“ (§ 40 HeNatG) getroffen.
5. BEISPIELHAFFE PFLANZLISTE	
5.1 Obstgehölze	Apfel Bismarckapfel Bittemfelder Sämling Blenheimer Bohnappel Brauner Matapfel Brettacher Danziger Kantapfel Freiherr von Berlepsch Gelber Matapfel Gelber Rieselpfälzer Gelber Richard Gloster Herrenapfel Hauxapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Odenburger Ontario Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambou Reinhard von Booskop Rote Steinmetze Schafnase Schneepfälzer Schöne aus Nordhausen Schnör von Booskop Winterrambou Winterzitronenapfel
5.2 Großtrümpig Bäume	Ficus exasperata Schwarzapfel Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Quercus robur Salix caprea Salix spicata Sorbus aucuparia - Esche - Populus nigra - Berg-Ahorn - Rotbuche - Stiel-Eiche - Winter-Linde
5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume	Ailanthus glabra Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Salix caprea Salix spicata Sorbus aucuparia - Schwarzerle - Birke - Helmbech - Vogelkiefer - Salweide - Auenweiden - Eberesche
5.4 Sträucher	Ailanthus altissima Berberis vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus padus Rosaceae Rubus spec. Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kärfelose - Rosa rugosa)
5.5 Kletterpflanzen	Clematis vitalba Hedera helix Parthenocissus quinquefolia Lonicera caprifolia Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrose, Wicken zur Beplanzung von Einfriedungen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Die Hessische Bauordnung (HBO)
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSS

Die hat in ihrer Sitzung am 02.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.73 "Frankfurter Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptansetzung am 18.07.2024.

2. FRÜHFESTIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die fröhligste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfunterlagen vom 22.07.2024 einschließlich 23.08.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptansetzung erfolgte am 18.07.2024.

3. FRÜHFESTIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.08.2024 einschließlich 23.08.2024 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Entwurfunterlagen gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB vom 23.06.2025 bis einschließlich zum 25.07.2025.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.08.2025 einschließlich zum 25.07.2025 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan soll am 07.11.2025 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Altenstadt, den 10.11.2025

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. AUSFERTIGUNGSMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gemeinde Altenstadt, den 10.11.2025

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

8. INKRAFTTRITTEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 14.01.2026 ortsüblich gem. Hauptansetzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Gemeinde Altenstadt, den 15.01.2026

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

