

Hinweis
Durch diesen Bebauungsplan wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Alter Heegwald" rechtskräftig seit 2009, teilweise geändert, s. Abbildung.

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- WA₁₋₂ Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 und 2
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 1,4 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Die gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie bordellähnliche Saunenbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)**
 - Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 8,7 m im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 und 9,4 m im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Oberkante des Straßenkörpers. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).
 - Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 (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 (4) Satz 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 bis auf 0,67 und im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 bis auf 0,95 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Überdachte Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Überdachte Terrassen sind nur zulässig, wenn auf den nicht überbaubaren Flächen keine Carports und keine Garagen vorhanden sind.
 - Die Terrassen auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen je Grundstück insgesamt maximal 17 m lang sein.
 - Terrassendächer, die länger als 9 m sind, müssen ab diesem Maß als transparentes Dach ausgeführt werden.
 - Umwehrungen, Geländer, Brüstungen dürfen nur maximal 1,0 m hoch, gemessen an der Oberkante des fertigen Fußbodens der Terrasse, ausgeführt werden. Bauteile zwischen Oberkante der Umwehrungen und der Dächer sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Baugrundstück darf der Abschnitt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze mit einem Anteil von max. 40 % versiegelt werden.
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, errichtet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna/Cr. laevigata

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
 - Private Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.
 - Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
 - Reihen- und Doppelhäuser sind mit einheitlicher (Haupt-)Dachneigung auszuführen.
 - Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, rotbraunen, schwarzen bzw. anthraziten Farbönen zu erfolgen. Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern erlaubt. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nur 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen. Dach-einschnitte dürfen nicht auf derselben Dachseite wie Dachaufbauten ausgeführt werden. Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.
 - Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Terrassen.
 - Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialönen zu erfolgen.
 - Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden (Vorschlagsliste). 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch und je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum vorzusehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
 - 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.
 - Zu Nachbargrundstücken sind als Grundstückseinfriedungen nur Hecken oder Holz- und Metallzäune zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als Holz- oder Metallzäune (keine Drahtzäune) in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen gemäß der Vorschlagsliste zu umpflanzen. Mauer- oder Metallsockel zur Einfriedung sind nicht zulässig.
 - Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 30 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden. 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.
- Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise**
 - Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit mehr als 20 m Tiefe sind daher genehmigungspflichtig.
 - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landessamt 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 (3) HDSchG).
 - Im Geltungsbereich befindet sich ein Altstandort (Schlüsselnummer 440.001.070-000.055), der noch nicht bewertet wurde. Es wird daher vor Baumaßnahmen empfohlen, vorhandene Unterlagen, zum Beispiel Luftbilder und Karten, Hinweise aus der Bevölkerung und Ähnliches, auszuwerten. Auch sollte bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises nachgefragt werden. Wenn bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit als Militärflugplatz genutzt. Die Flächen wurden auf Munitionsreste und Ähnliches gutachterlich untersucht. Munitionsreste oder Blindgänger können nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei Aushubarbeiten oder sonstigen Bodeneingriffen ist durch eine geschulte Fachkraft auf Bodenkontaminationen oder Bodenfunde zu achten, die auf Munition o.ä. militärische Restbestände hinweisen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Altenstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

9.4. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

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 07.10.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 28.10.2022 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 16.09.2022 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 07.11.2022 bis einschl. 09.12.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2022 im Kreis-Anzeiger. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die 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 01.11.2022 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 05.05.2023 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 ausfertigt.

Altenstadt,

(Siegel)

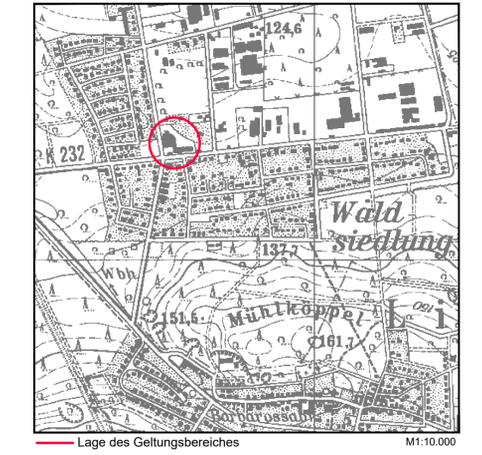
(Bürgermeister)

Altenstadt,

(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.



Gemeinde Altenstadt
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Alter Heegwald" (Teil-Änderung), Gemarkung Waldsiedlung

Satzung	
Bearbeitet:	I. Zillinger
Gezeichnet:	Gawelek
Geprüft:	
Maßstab:	1:1.000
Stand:	05.05.2023
Zeichnungsnummer:	2202/1
Ersatz für:	