

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 „ALTER HEEGWALD“, GEMARKUNG WALDSIEDLUNG, RECHTSKRÄFTIG SEIT 2009

TEXTFESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung wurden teilweise nicht in die 5. Änderung übernommen, da sie entweder für den kleineren Geltungsbereich nicht relevant sind bzw. aus anderen Gründen nicht mehr festgesetzt werden sollen.

Auch wurden zusätzliche Festsetzungen aufgenommen, siehe textliche Festsetzungen der 5. Änderung. Ergänzend wird auf die Begründung zur 5. Änderung verwiesen.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BauNVO 1990)

- 1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 ~~In den als „Mischgebiete (MI)“ gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) und § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.~~
- 1.3 ~~In den als „eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.~~
- 1.4 ~~In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) genannten Nutzungen nicht zulässig.~~
- 1.5 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, „Mischgebiete (MI)“, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ und „Gewerbegebiete (GE)“ gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie bordellähnliche Saunenbetriebe nicht zulässig, da diese in der Vergangenheit die Wohnfunktion in benachbarten Baugebieten erheblich beeinträchtigt hatten. (vgl. Begründungstext Kap. 7)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ~~Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:~~

~~.. Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete~~

~~————— Betriebs- und Werksgebäude ————— max. Firsthöhe ————— 15,00 m~~

~~Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen in der Gebäudemitte von Oberkante Asphaltdecke der jeweiligen fertig ausgebauten Erschließungsstraße.~~

2.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“, die nach der Wirksamkeit des Bebauungsplanes bebaut werden, werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

.. Traufhöhe bei II Geschossen max. 6,5 m.

.. ~~Traufhöhe bei III Geschossen ————— max. 8,5 m —————~~

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).

3. 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 am Oberkante des fertigen Fußbodens der Terrasse, ausgeführt werden. Bauteile zwischen Oberkante der Umwehrungen und der Dächer sind nicht zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

4.1 STELLPLÄTZE

Stellplätze ~~in Wohn- und Mischgebieten~~ 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. In Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.~~

4.2 GARAGEN

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

5. ~~FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF~~

~~Die Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB dienen der Unterbringung von „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ sowie der Unterbringung von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“.~~

6. BAUWEISE

~~Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in den „eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ und in den „Gewerbegebieten (GE)“ abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.~~

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete ~~und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden~~, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME

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

STRÄUCHER

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Weißdorn

Crataegus monogyna/Cr. laevigata

~~Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen soweit erforderlich zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.~~

~~Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.~~

~~KLETTERGEHÖLZE~~

~~Efeu~~

~~Hedera helix~~

~~Clematis~~

~~Clematis vitalba~~

~~Wilder Wein~~

~~Parthenocissus quinquefolia~~

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

8.2 ~~Stellplätze und besonders Lagerplätze sind – soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist – in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen von mind. 2 cm, Schotterrasen).~~

8.3 ~~Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:~~

~~.. Entwicklung von Feldgehölzen bzw. Auwald~~

~~Pflanzung von Heistern 2 x v., o.B., ca. 1,5 m hoch von folgenden autochthonen Gehölzen im Pflanzverband 2 x 2 m = 4 m²/Heister.~~

~~. Stieleiche (Quercus robur)~~

~~. Vogelkirsche (Prunus avium)~~

~~. Hainbuche (Carpinus betulus)~~

~~. Esche (Fraxinus excelsior)~~

~~(Sträucher sollen im Zuge der Sukzession von selbst einwandern und nicht gepflanzt werden). Die Heister erhalten Einzelbaumschutz gegen Wildverbiß und Fegeschäden (Plastikmanschetten, etc.). Eine Einzäunung soll nicht erfolgen.~~

~~.. Entwicklung von Mähwiesen aus derz. Ackerland~~

~~. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, nur 1 Schnitt/Jahr~~

~~. Nachbeweidung im August/September/Oktober~~

~~. Verwendung von Mähbalken u.ä. zur Mahd~~

~~Vermeidung von Mähgeräten mit Sogwirkung (Insekten- und Jungamphibienschutz)~~

9. ~~VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN~~

~~9.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.~~

~~9.2 In den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ sind die zu den angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore oder Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung auszubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.~~

~~9.3 In den „Gewerbegebieten“ müssen Fenster von Wohn- und Schlafräumen mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß = $R_w = 30 - 34$ dB(A) nach VDI 2719) entsprechen.~~

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

10. DACHGESTALTUNG

~~In den „Allgemeinen Wohngebieten“ und in den „Mischgebieten“ sind für alle Gebäude, auch für Nebenanlagen, Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer oder Tonnendächer vorgeschrieben. Für Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.~~

~~Reihen- und Doppelhäuser sind mit einheitlicher (Haupt) Dachneigung auszuführen. Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° aller Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig.~~

~~Die Dacheindeckung hat in ziegelroten bzw. rotbraunen Farbtönen 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. Dacheinschnitte 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.~~

11. BAUGESTALTUNG

~~Die Farbgebung der baulichen Anlagen insbesondere der großvolumigen Werkhallen hat in natürlichen Materialtönen zu erfolgen.~~

12. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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, 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.

13. 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.

14. EINFRIEDUNGEN

In den Wohn- und Mischgebieten sind als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken 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 einheimischen Laubgehölzen gemäß der Vorschlagsliste zu umpflanzen. Mauer- oder Metallsockel zur Einfriedung sind nicht zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

15. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Gemeindevorstand der Gemeinde Altstadt oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.

16. ALTLASTEN

Im Süden des Geltungsbereichs liegt ein ehemaliger Militärflugplatz der gutachterlich untersucht wurde. 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 Altstadt, die nächs-

te Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

17. VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gemäß § 42(3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus auf geeigneten Flächen versickert werden.

18. BRANDSCHUTZ:

~~Die Fachstelle 63.5 des Wetteraukreises gibt mit Schreiben vom 04.01.2006 folgende Hinweise zum Brandschutz:~~

~~1. Löschwasserversorgung:~~

~~Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 – entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BAUNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: WA = 800 / min, MI/Gwe = 1.600 l/min, GE = 3200 l/Min.~~

~~Diese Löschwassermenge muß mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.~~

~~Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.~~

~~Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) bzw. von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.~~

2. Hydranten

~~Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:~~

- ~~a) offene Wohngebiete _____ 20 m~~
- ~~b) geschlossene Wohngebiete _____ 100 m~~
- ~~c) Geschäftsstraßen _____ 80 m~~

~~Für den Einbau der Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien – DVGW Regelwerk W 331/I-IV – maßgebend.~~

~~Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.~~

~~Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen Nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.~~

~~Unterflurhydranten sind so anzulegen, daß sie vom ruhendem Verkehr nicht blockiert werden können.~~

3. Sonstige Maßnahmen

~~Die Straßen sind so zu befestigen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.~~

~~Auf die Muster Richtlinie Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.~~

RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- .. Baugesetzbuch (BauGB);
- .. Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- .. Planzeichenverordnung (PlanzV 90);
- .. Hess. Bauordnung (HBO) –
- .. Hess. Wassergesetz (HWG)

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.