



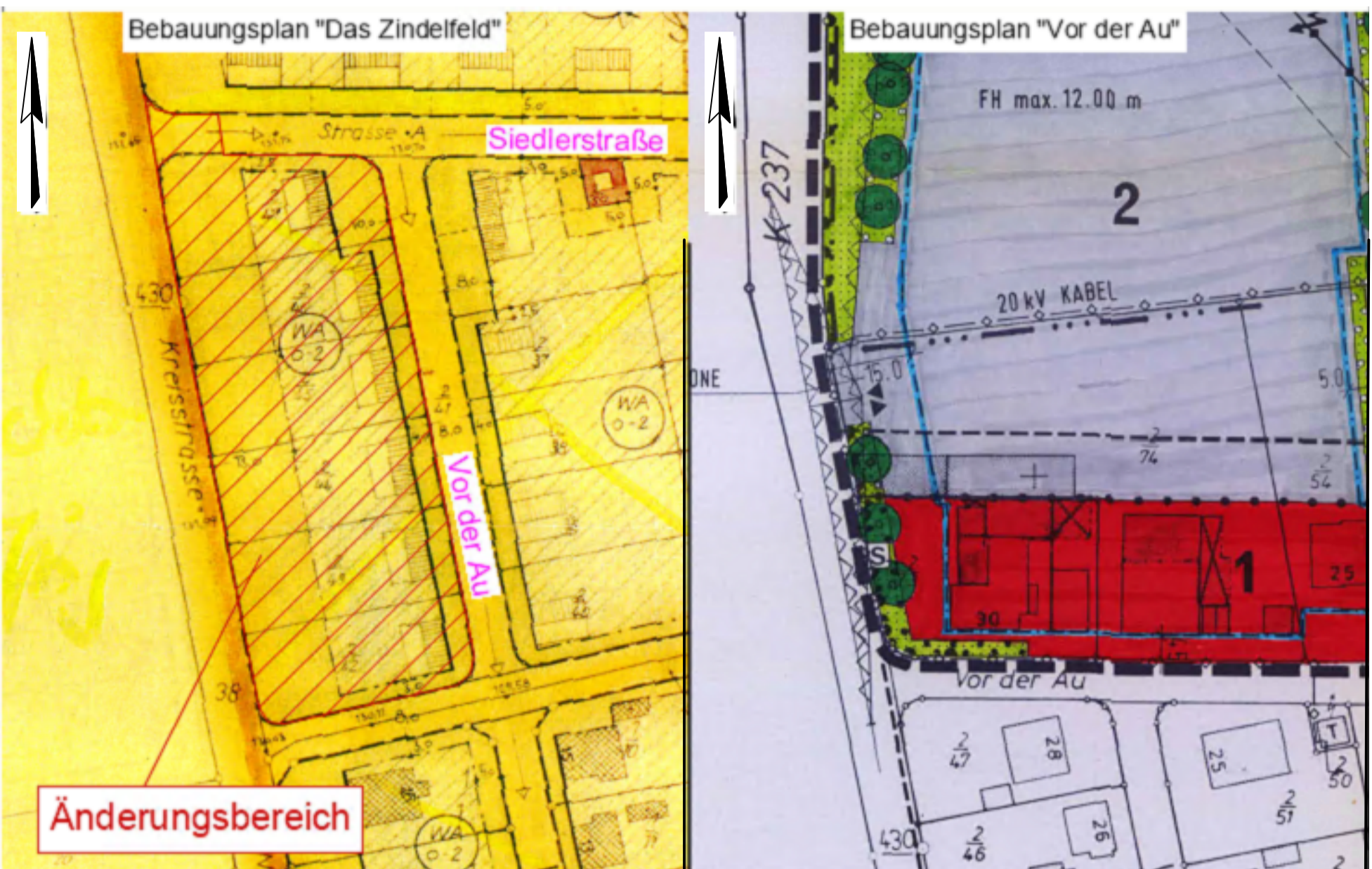
# Gemeinde Altenstadt, Ot. Lindheim

## Bebauungsplan Nr. 68

### „Am Wasserfall“ 1. Änderung

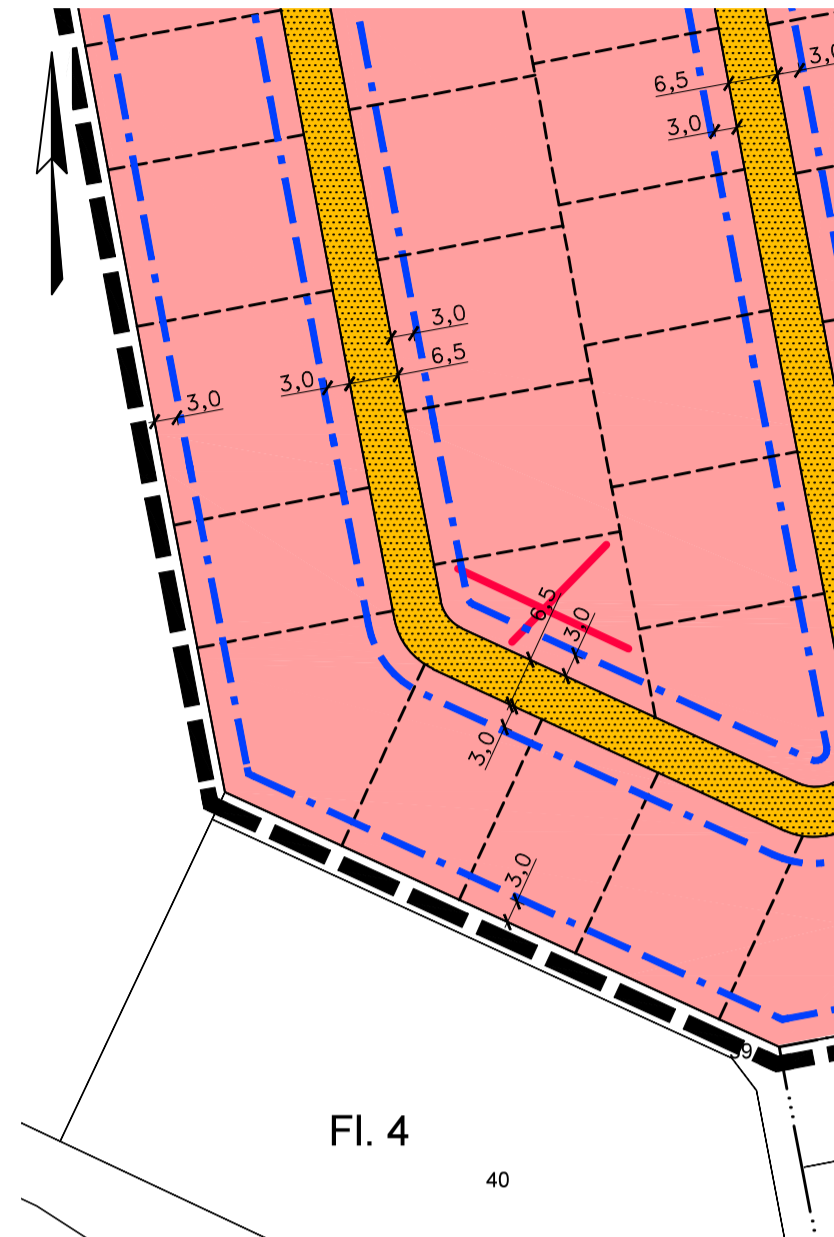
#### Hinweis 1:

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Das Zindelfeld“ und „Vor der Au“, s. Ausschnitte, liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wasserfall“. Diese beiden Bebauungspläne werden daher teilweise geändert.



#### Hinweis 2 (nachrichtlich):

Auf dem gekennzeichneten Eckgrundstück ist der Bau eines Kinderspielflplatzes vorgesehen.



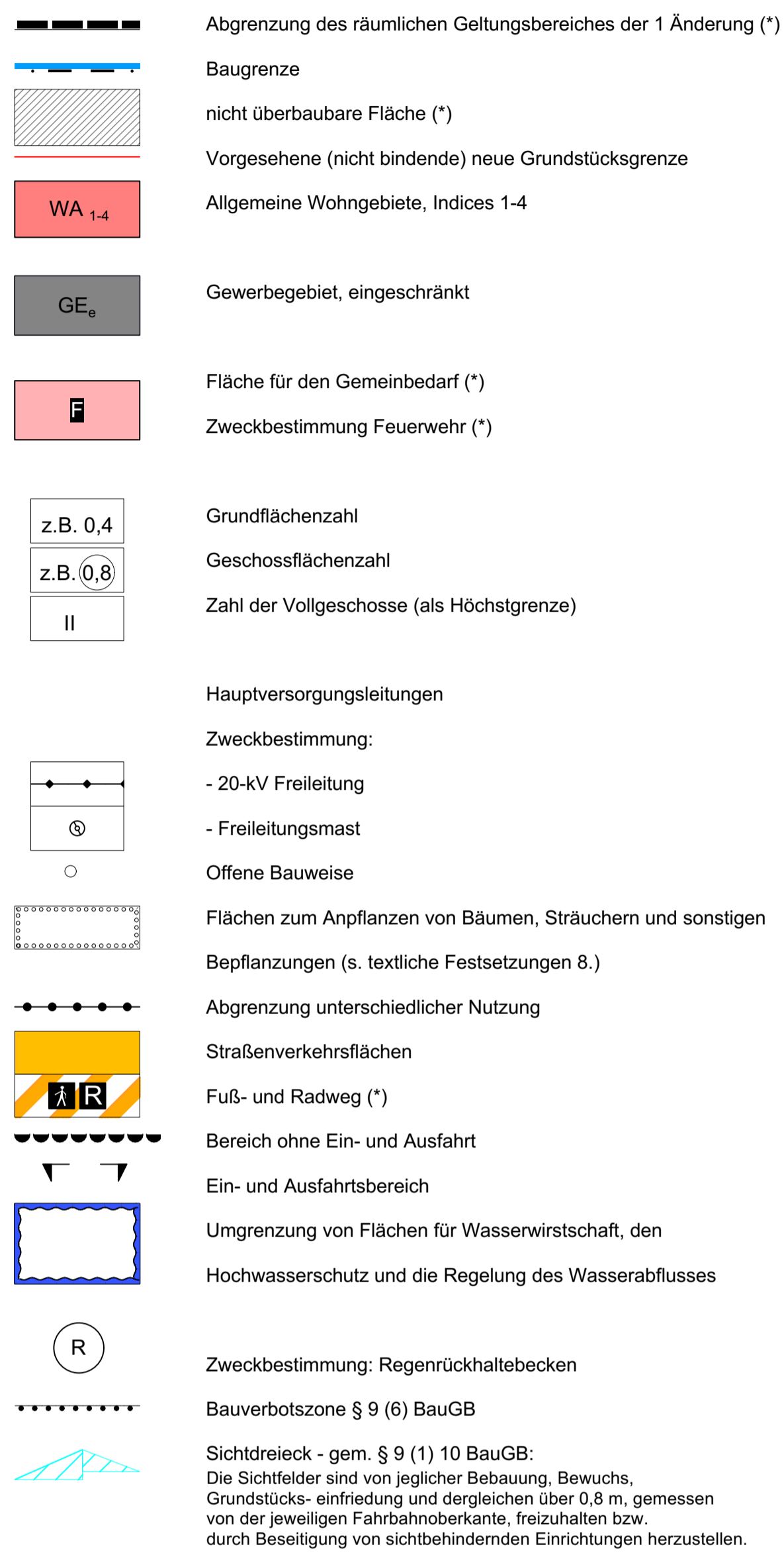
#### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

#### Zeichenerklärung der ALK-Daten:



#### Planzeichenerklärung:



#### II Textliche Festsetzungen für die Wohnbauflächen 1-4 und eigenschränktes Gewerbegebiet

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3))

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet, Indices 1-4, sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

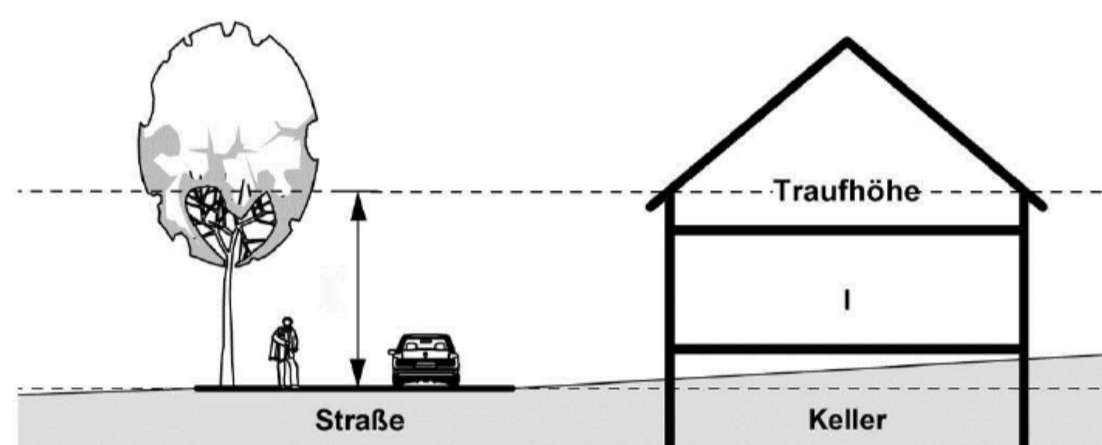
- Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
1. Betriebe des Baherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Von den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind:

Von den gemäß § 8 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten



Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Firsthöhe (Höhe der obersten Dachbegrenzungslinien) der Gebäude 12 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 10,5 m nicht überschreiten, jeweils gemessen über der Oberfläche der Fahrbahnhöhe der K 237 in der Mitte des Baugrundstückes.

- 1.3\* In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist ein Feuerwehrgerätehaus mit allen erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

- 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4).

- 2.1 Stellplätze und bis zu 6 m breite Carports sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, wenn sie an 6,5 m oder 8,0 m breite Erschließungsstraßen (Parzellenbreite) grenzen, zulässig. Nebenanlagen (z.B.: Gartenhütte) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In den nicht überbaubaren Flächen, die an die Parzelle der Kreisstraße 237 grenzen, sind bis auf eine Tiefe von 3 m keine Stellplätze, Carports, und Garagen zulässig.

- 2.2 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 6,5 m oder 8,0 m breite Erschließungsstraße grenzen.

- 3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6). Je Wohngebäude bzw. je Gebäudeteil (z.B. Doppelhaushälfte, Reihenhäuser usw.) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13). Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indices 1 und 2 sind die unbegrünten Dachflächen 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 waagrecht Projektion zu ermitteln.

- 5.2 Private Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

- 6.\* Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und anderer Arten sind im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-A Lichtspektrum vorzunehmen. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 2.400 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0% Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenen, staubdichten Gehäusen (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum.

- Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie der angrenzenden Kreisstraße K 237 sind auszuschließen.

- Von den o.a. Festsetzungen kann aus Gründen des Arbeits- und Betriebsschutzes abgewichen werden.

- Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr sind 2 Nistkästen für Bachtstelzen einzurichten.

- 7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- 7.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 gilt für die der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich III. Die Luftschalldämmung der Außenwände von Aufenthaltsräumen muss hier einen Mindestwert des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes von erf. R'w, res = 35 dB erreichen. Die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Wenn mit Wohnbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 näher als 15 m und im Wohngebiet mit Index 4 näher als 13 m, jeweils gemessen ab Parzellenrand der Kreisstraße, an die Kreisstraße herangerückt wird, gilt für diese Bebauung die obige Festsetzung.

- 7.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die zu den östlich angrenzenden 4 Wohngebieten zugewandten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore oder Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung zu errichten. Zwangsentlüftung und Fluchtwege sind zulässig.

- 8.\* Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25) BauGB. Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indices 1 und 2 sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsreife der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Table with 2 columns: Bäume, and list of trees like Prunus avium, Fraxus sylvatica, Quercus petraea, etc.

Table with 2 columns: Sträucher, and list of shrubs like Corylus avellana, Rubus fruticosus, Salix caprea, etc.

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

#### Heckenpflanzung am Westrand des Feuerwehrgrundstückes\*

An Westrand ist eine 115m lange und 5m breite Hecke aus heimischen Sträuchern in 2 Pflanzreihen zu pflanzen. Merkmale:
- 2 Pflanzreihen.
- Pflanzabstand der Gehölze innerhalb der Reihen 2m.
- Mindestgröße Sträucher: 60-100cm;
- Nachpflanzung von mehr als 10% Ausfällen.
- Ggf. Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss.
- Ggf. Ausmähen in den ersten 3 Jahren, da bodenbedingt mit starkem Gras- und Krautwuchs zu rechnen ist.
- Bei Erfordernis Rückschnitt in späteren Jahren wegen des angrenzenden Ackers (insbesondere der starkwüchsigen Arten Weißdorn, Hasel und Holunder).
- Verwendet werden dürfen ausschließlich Herkünfte aus Hessen, bei der Einheit D53 = Oberhessisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland auch Herkünfte aus benachbarten Bundesländern, aber nicht vom südlichen Oberrheingraben. Ausnahme Kornelkirsche als in Hessen nur eingebürgerte Art.

- Artenwahl: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) zu je 10%. Pflanzbedarf 115 Stück.

Schlehe (Prunus spinosa) sollte wegen der Ausläuferbildung nicht verwendet werden.

- 9.\* Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf und geplanten Radweg (§ 1a (3) S. 4 BauGB)

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 84.160 Wertpunkten. Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokoordination der Gemeinde Altenstadt vollständig ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen Umwandlung der intensiven Grünlandnutzung zu extensiver Grünlandnutzung und Umwandlung von Ackerland in naturnahe Grünlandsaaten auf folgenden Flächen:

- Gemarkung Lindheim Flur 6 Nr. 5 2.017 m²
- Gemarkung Heegheim Flur 2 Nr. 73 12.506 m² (8.100 m² Ackerland, 4.406 m² Grünland
- Gemarkung Heegheim Flur 2 Nr. 57 6.270 m²

- 10. Gestaltungsatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. Die Dachneigung darf nicht größer als 45° gewählt werden.

- 11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6) und Hinweise.

- 11.1 Wenn während der Erschließung des Baugbietes Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auftreten, ist sofort die untere Naturschutzbehörde zu informieren: Die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist erforderlich.

- 11.2 Module der Solarthermie oder Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ausgeschlossen ist.

- 11.3\* Die Sichtfelder sind von Bebauung und Gehölzen ab 0,80 m Höhe, gerechnet ab Oberkante zugehöriger Straßenfläche, freizuhalten.

- 11.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 11.5 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes (Eisenerz). Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

- 11.6 Wegen der Hanglage ist grundsätzlich mit zufließendem Niederschlagswasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Grundstücke zu rechnen. Für etwaig notwendige Schutzmaßnahmen ist jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich.

- 11.7\* Artenschutz. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 39 (5) und 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss die Erfordernisse auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10 - 28/29.02) zulässig. Werden Verbotstatbestände nach § BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu beantragen. Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Baubeginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- 11.8\* Bodenschutz. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dez. 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes 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 Befreiungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Bei der Bauausführung sind die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 zu beachten.

Auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeiten, über den Bodenviewer des HLUNG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Im Rahmen der Bauausführung sind bodenschutzbegleitende Maßnahmen vorzusehen.

Hinweis: Die mit \* gekennzeichneten Planzeichen und Hinweise wurden im Rahmen 1. Änderung des Bebauungsplan neu aufgenommen

#### III Vermerke

- A. Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: 11.07.2024
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger Öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung: 09.03 bis 09.04.2025
3. Offanlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger Öffentliche Auslegung im Zeitraum: 06.10 bis 07.11.2025
4. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB Beschlussfassung der Gemeindevertretung: 30.01.2026

Altenstadt, Siegel der Gemeinde
Imhof Bürgermeister

#### B. Ausfertigung/ Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserfall“, 1. Änderung im Ortsteil Lindheim, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausgesetzt

Altenstadt, Siegel der Gemeinde
Imhof Bürgermeister

#### C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt entwickelt und tritt mit der Ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger: Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Altenstadt, Siegel der Gemeinde
Imhof Bürgermeister

# Gemeinde Altenstadt, Ot. Lindheim

## Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserfall“ 1. Änderung

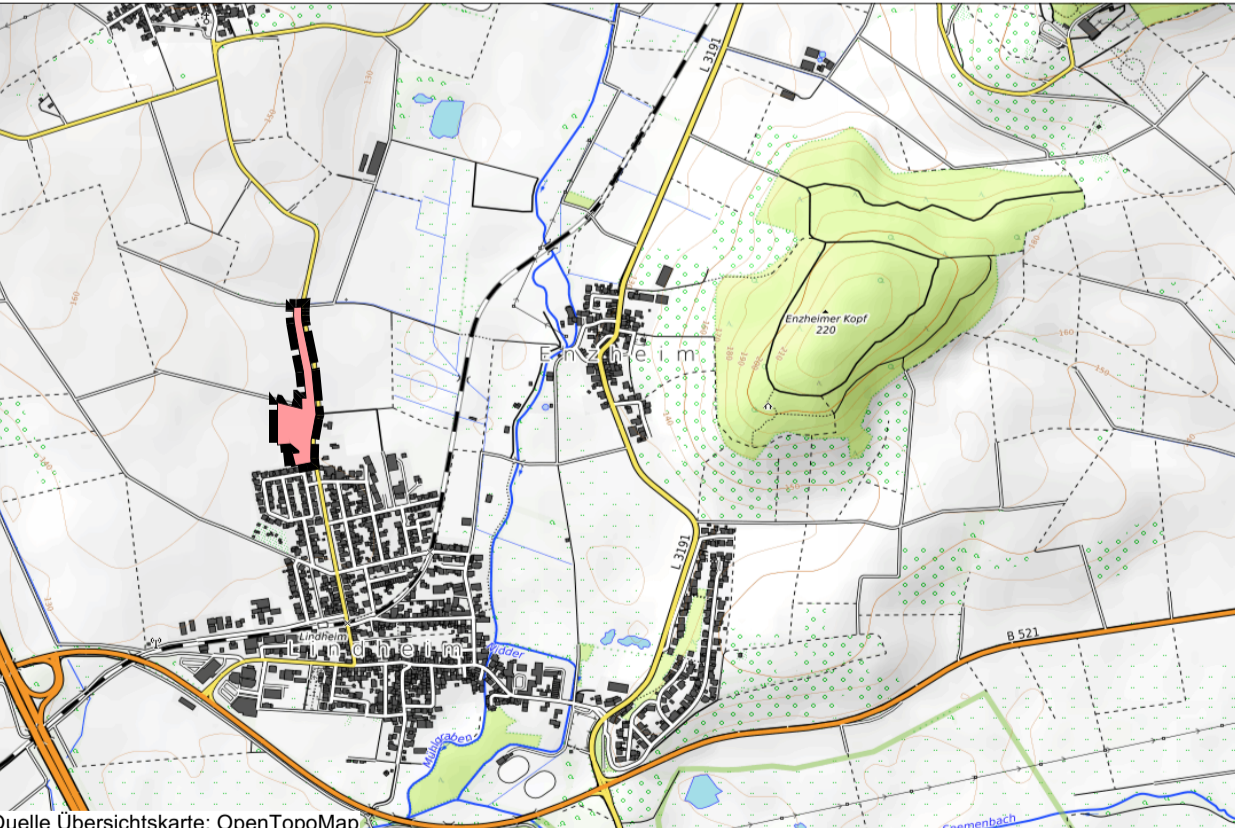


Table with columns: SATZUNG, Format (in cm), 125 x 70 cm, Maßstab 1 : 2.000, Datum, 02/2025, Bearbeiter, H.-D. Krauß / A. West, Entwurf, 09/2025, Satzung, 12/2025