



Gemeinde Altenstadt  
Ortsteil Waldsiedlung

## Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB**

**- beschleunigtes Verfahren -**

März 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **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)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (**WA 1, 2 und 3**) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstigenichtstörendeGewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

1.2.1 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. weitfugiges 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 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. 9 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 standortangepassten 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 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>).

1.6.4 Hofflächen, Fußwege und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wege- decke, 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 / m<sup>2</sup> Dachfläche anzuschließen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter 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-, Walm- oder Pultdächer in gedeckten Farbtönen (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**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### **4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

4.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.2 Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (HQSG) von 1929, Zone II. Abgrabungen und Bohrungen über 20 m bedürfen der Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

4.3 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAItBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle 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:

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
2. Der Bereich des UNESCO-Welterbes-Limes mit seiner Welterbezone ist ausgenommen. Hier können Bodeneingriffen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, da Bodendenkmalsubstanz des UNESCO-Welterbes im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind

3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung/ Fundamente und Befunde aus römischer und vorgeschichtlicher Zeit oder andere Kulturdenkmäler 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**

#### Äpfel :

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Odenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Roter von Booskop</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

### **5.2 Großkronige Bäume**

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- <i>Populus nigra</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

### **5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume**

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <i>Salix spc.</i>       | - Auenweiden |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche  |

#### **5.4 Sträucher**

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| <i>Alnus frangula</i>       | - Faulbaum                 |
| <i>Berberis vulgaris</i>    | - Gemeiner Sauerdorn       |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Roter Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>     | - Haselnuß                 |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | - Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i>   | - Pfaffenhütchen           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Gemeine Heckenkirsche    |
| <i>Mespilus germanica</i>   | - echte Mispel             |
| <i>Prunus padus</i>         | - Traubenkirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>       | - Schlehe, Schwarzdorn     |
| <i>Rosa canina</i>          | - Hundsrose                |
| <i>Rubus spec.</i>          | - Brombeere                |
| <i>Sambucus nigra</i>       | - Schwarzer Holunder       |
| <i>Sambucus racemosa</i>    | - Traubenholunder          |
| <i>Viburnum opulus</i>      | - Gewöhnlicher Schneeball  |
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### **5.5 Kletterpflanzen**

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | - Waldrebe      |
| <i>Hedera helix</i>                | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein          |
| <i>Lonicera caprinifolia</i>       | - Geißschlinge  |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zauberrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.*