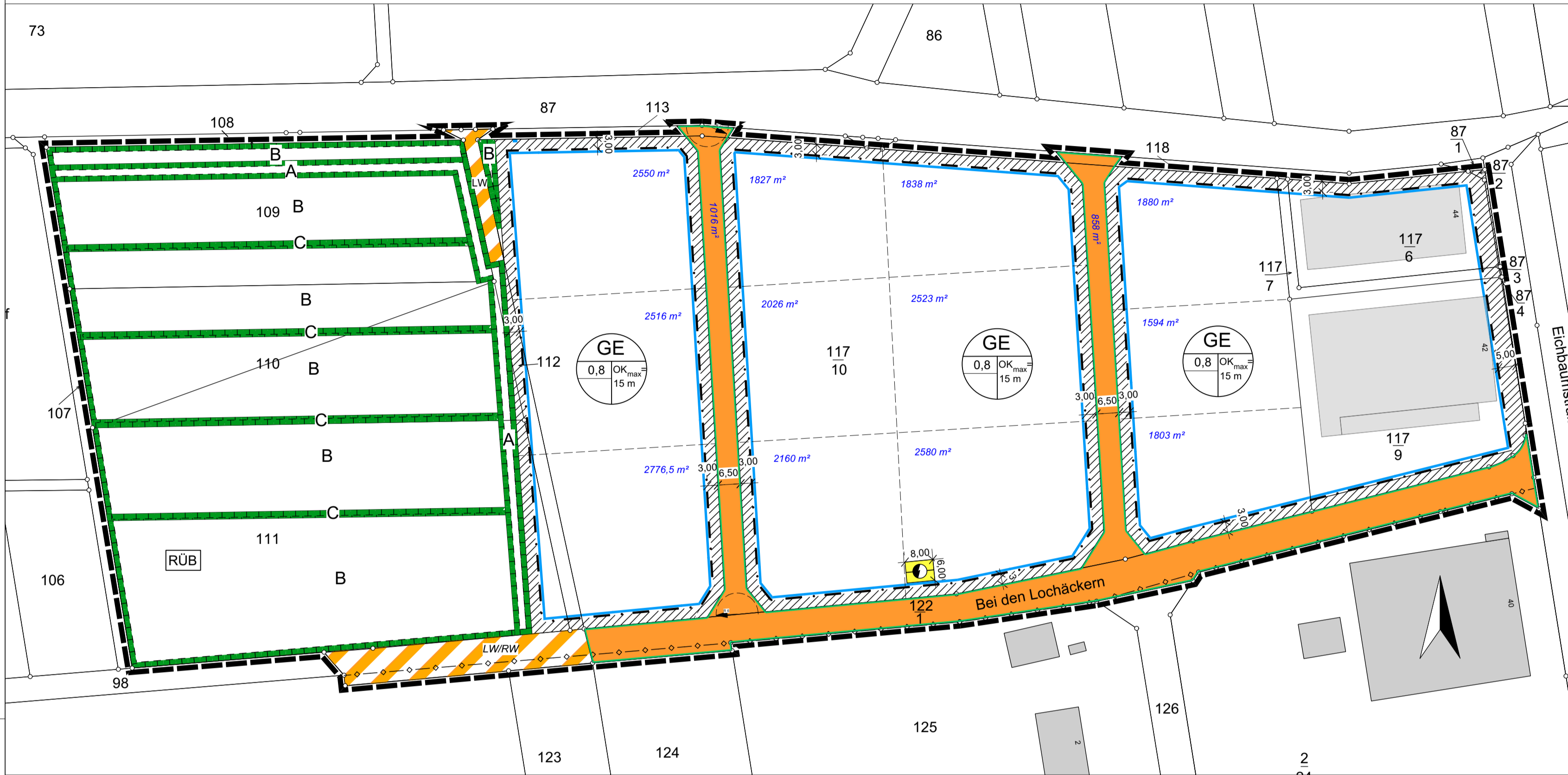




# Gemeinde Altenstadt, Ot. Waldsiedlung

## Bebauungsplan Nr. 63 "Bei den Lochäckern", 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO), Planzeichnungsgesetz (PlanZG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) gültigen Fassung

### 1 Zeichenerklärung

#### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

#### 1.2 Planzeichen

##### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 Gewerbegebiet § 4 BauNVO

##### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern gemessen in der Gebäudemitte von der Oberkante Asphaltdecke der jeweilig fertig ausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittlinie:
- 1.2.2.2.1 Maximale Gebäudeoberkante (Die Zulässigkeit über die Gebäudeoberkante hinausragender technischer Anlagen bleibt von der Festsetzung unberührt.)

##### 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

##### 1.2.4 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.2.1 - Landwirtschaftsweg, Radweg

##### 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerung, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9(1) 12, 14 BauGB)

- 1.2.5.1 Trafostation
- 1.2.6 Hauptver- und Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB
- 1.2.6.1 20 kV Erdkabel
- 1.2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 13 BauGB)
- 1.2.7.1 Rückhaltebecken (siehe textl. Festsetzungen unter Punkt 2.2.1)
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1.1 Anpflanzung einer Strauchhecke - siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 2.3.3.1
- 1.2.8.1.2 Entwicklung einer Extensivwiese - siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 2.3.3.2
- 1.2.8.1.3 Entwicklung eines Altgrasstreifens - siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 2.3.3.3

##### 1.2.9 Sonstige Planzeichen

- 1.2.9.1 Bemessung
- 1.2.9.2 Geplante Grundstücksgrenzen mit Größenangaben möglicher Grundstückszuschnitte (rechtsunverbindlich)
- 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB:
  - 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5) u. (6) und 8 (3) BauNVO: Im Bereich der festgesetzten GE gilt: Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig. Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie bordellähnliche Saunenbetriebe sind unzulässig.
  - \*2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und (4) und 18 (1) BauNVO:
    - 2.1.2.1 Gewerbegebiet (GE): Die Oberkante Gebäude wird mit 15 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäudehöhe gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte von Oberkante Asphaltdecke der jeweilig fertig ausgebauten Fahrbahn der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die festgelegte OK\_max auf die jeweils tiefer liegende Erschließungsstraße. Technisch bedingte Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB
- 2.2.1 Innerhalb des Flurstückes 111 ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens als Erdbecken mit Zu- und Ablauf zulässig. Der genaue Standort und Umfang wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
- 2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
  - 2.3.1 Geh- und Fußwege, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenfunktionen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, sickerfähige Pflasterbeläge). Aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit kann hiervon abgesehen werden.
  - 2.3.2 Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
  - 2.3.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB im Bereich der Flurstücke 108 bis 111 (Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen):
    - 2.3.3.1 Teilbereich A Entwicklungsziel: Strauchhecke Anpflanzung einer 5 m breiten Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 2 m, einer Mindestgröße verpflanzter Sträucher 60 100 cm und Pflanzung der einzelnen Arten gruppenweise zu 5 10 Exemplaren der gleichen Art. Artenauswahl siehe Anhang Umweltbericht.
    - 2.3.3.2 Teilbereiche B Entwicklungsziel: Extensivwiese Die jetzige Ackerfläche ist in Extensivwiese in der Weise umzuwandeln: auf ca. ¼ der Fläche als Spontanbegrünung, auf ca. ¼ der Fläche streifenweise mit geeignetem Extensivwiesen Mähgut bzw. Heublumen, das von Extensivwiesen der Wetterau zu gewinnen ist. Handelsübliche Extensivwiesen-Ansaaten sind hierzu nicht geeignet.
    - 2.3.3.3 Teilbereiche C Entwicklungsziel: Altgrasstreifen Nach der Aushagerungsphase sind die Flächen nur alle 2 Jahre im Oktober zu mähen und ansonsten in Ruhe zu lassen.
  - \*2.3.3.4 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 1 - 3 BNatSchG sind im Plangebiet zur Vermeidung von Lichtemissionen für die funktionale Außen- und Verkehrsbeleuchtung ausschließlich insektenstimmende Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer warmweißen Lichtfarbe (max. 3.000 Kelvin) unter Verwendung gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- 2.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB
- 2.4.1 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird wie folgt vorgenommen:
  - Gewerbegebiet = Ausgleichsmaßnahmen gem. Festsetzungen 2.3.3.1 2.3.3.2
  - Öffentliche Erschließung = Ausgleichsmaßnahmen gem. Festsetzungen 2.3.3.3

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

- \*3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91(1) 1 HBO: Bei Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 20 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91(1) 2 HBO Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufe der Gebäude nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie Lichtwerbung in der Nachtzeit sind nicht zulässig
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91(1) 5 HBO Begründung baulicher Anlagen: Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- 4 Hinweise
  - \*4.1 Denkmalschutz Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weiteren Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde /der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzuschöpfenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Beobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch 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.
  - \*4.2 Verwertung von Niederschlagswasser 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). Auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetzes (HWG) zur Niederschlagswassererwertung wird hingewiesen. Danach soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 4.3 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen. Danach sind Bohrungen und Abgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20,00m Tiefe genehmigungspflichtig.
- \*4.4 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10.2022) zulässig.
- \*4.5 Nachsorgender Bodenschutz Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium OKstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltens oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- \*4.6 Abfallwirtschaft West In unmittelbarer Nähe, gegenüber der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Bei den Lochäckern", befinden sich folgende immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallentsorgungsanlagen:
  - 1. Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung (Bauschuttbrecher) von nicht gefährlichen Abfällen der Firma Mark Glock auf dem Flurstück 124, 127/2
  - 2. Mobile Bauschuttaufbereitungsanlage der Nidder-Beton GmbH & Co. KG auf dem Flurstück 125

Die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung sind mit \* gekennzeichnet. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

### Verfahrensvermerke

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenstadt hat in ihrer Sitzung am **10.09.2021** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Bei den Lochäckern" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.10.2021**.

**2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **08.11. bis einschließlich 28.11.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.10.2021**.

**3. OFFENLAGE DES PLANENTWURFS GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**  
Die Offenlage des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. Hauptsatzung am **12.04.2022** bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum **22.04. bis einschließlich 23.05.2022**.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am **16.09.2022** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde zugestimmt.

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

**6. INKRAFTTRETEN**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **10.10.2022** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Gemeinde Altenstadt, den **26.09.2022** (Bürgermeister) **Sygduda** Bürgermeister

Gemeinde Altenstadt, den **26.09.2022** (Bürgermeister) **Sygduda** Bürgermeister

Gemeinde Altenstadt, den **12.10.2022** (Bürgermeister) **Sygduda** Bürgermeister

### Gemeinde Altenstadt, Ot. Waldsiedlung

## Bebauungsplan Nr. 63 "Bei den Lochäckern", 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung	
Vorentwurfskonzept	25.10.2021	H.-D. Krauß	A. West	
Entwurf	18.03.2022			
Satzung	29.07.2022			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestem  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/9503 - 16  
Fax 06403/9503 - 30  
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com