



**Gemeinde Altenstadt / Hess.  
Ortsteil Altenstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hollerstaude, 1. Änderung und Erweiterung“**

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

September 2006

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 der Neufassung vom 23.09.2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

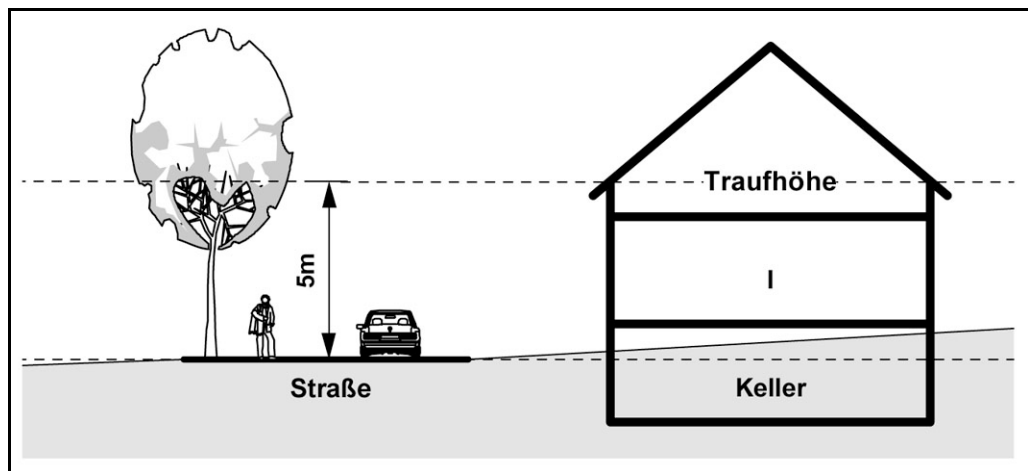
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

#### 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.2.1 In den mit WA 4 bezeichneten Flächen darf die untere Traufhöhe (TH) max. 5 m betragen, gemessen über der Oberfläche der Fahrbahnmitte des vorgelagerten Straßenabschnittes in der Mitte des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung zu wählen.

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.



#### 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a und 23 BauNVO

1.3.1 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. 50 % versiegelt werden. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone entlang der Kreisstraße 236 sind Stellplätze nicht zulässig.

- 1.3.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten mit mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 1.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.  
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone entlang der Kreisstraße 236 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO**
- 1.4.1 In den mit **WA** (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) bezeichneten Flächen ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.2 Ausnahmsweise kann eine Bebauung in Form von Kettenhäusern zugelassen werden.
- 1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 1.5.1 In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 bezeichneten Flächen sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
- 1.6.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.6.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune mit mind. 10 cm Bodenabstand).
- 1.6.3 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Zu beachten sind hierbei DIN 18920 sowie RAS-LG 4.
- 1.6.5 Private Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro vier Parkstände zu bepflanzen.
- 1.6.6 Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltemöglichkeit herzustellen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 30 l/qm überdachter Grundfläche betragen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 42 (3) HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Die Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

## **1.7 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB – Zuordnung**

- 1.7.1 Zur Kompensation der planerisch vorbereiteten Eingriffe, wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB ein Anteil von 159.914 Biotopwertpunkten (BWP) aus dem gemeindlichen Ökopunktekonto zugeordnet.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

- 2.1 Dachform  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt 20° - 40°.  
Die Dächer von Garagen, Carports und untergeordneten Nebengebäuden können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.  
Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszubilden. Die übrige Gestaltung der Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.  
Auf Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.
- 2.2 Außenwerbung  
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.  
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone entlang der Kreisstraße 236 sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 2.3 Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen  
Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nur max. 1,50 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche ausgeführt werden.
- 2.4 Oberirdische Leitungen und Masten sind unzulässig.

## **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 3.1 Ca. 50 m westlich des Plangebietes verläuft der Limes. Mit Funden aus der Römerzeit muss verstärkt gerechnet werden. Wenn bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- 3.2 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 HAAltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des

- Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- 3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.4 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.
- 3.5 Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 42 (3) HWG das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder im Haushalt in getrennten Brauchwasserkreisläufen) soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. in das örtliche Kanalnetz zu leiten. Dabei ist folgendes zu beachten:
- Es darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Terrassen) versickert werden.
  - Es darf nur über die belebte Bodenzone (Mulden-Rigolensystem) versickern werden. Eine Versickerung über Schluckbrunnen o.ä. ist nicht zulässig.
  - Es ist ein Flurabstand von mind. 1,50 m zum höchsten Grundwasserspiegel einzuhalten.
  - Zur Vermeidung von Wasserstau muss der anstehende Boden eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.
- 3.6 Durch den Betrieb und die Erhaltung der Eisenbahnstrecke 3745 (Bad Vilbel – Lauterbach) entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.) z.B. während Baumaßnahmen durch den Einsatz von Gleisbaumaschinen und Signalhörner (Tyfone). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- 3.7 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.
- 3.8 Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentlichen Trinkwasserbrunnen im Ortsteil Altstadt. Die Bestimmungen der hierzu erlassenen Schutzverordnung vom 17.08.1976 (StAnz. 38/1976, S. 1708) sind einzuhalten.
- 3.9 Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist das *Schwengelrecht* gem. § 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückbleiben.
- 3.10 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke müssen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn von Sichtbehinderungen (z.B. durch Bepflanzung, Bebauung usw.) freigehalten werden.

#### 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

##### 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

###### Äpfel :

*Bismarckapfel*  
*Bittenfelder Sämling*  
*Blenheimer*  
*Bohnapfel*  
*Brauner Matapfel*  
*Brettache*  
*Danziger Kantapfel*  
*Freiherr v. Berlepsch*  
*Gelber Edelapfel*  
*Gelber Richard*  
*Gloster*  
*Hauxapfel*  
*Herrenapfel*  
*Jakob Lebel*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Landsberger Renette*  
*Muskatrenette*  
*Oldenburger*  
*Ontario*  
*Orleans Renette*  
*Rheinischer Bohnapfel*  
*Rheinischer Winterrambour*  
*Rote Sternrenette*  
*Roter Booskop*  
*Schafsnase*  
*Schneeapfel*  
*Schöne aus Nordhausen*  
*Schöner von Booskop*  
*Winterrambour*  
*Winterzitronenapfel*

###### Walnüsse :

*Esterhazy II*

###### Birnen :

*Alexander Lukas*  
*Clapps Liebling*  
*Graue Jagdbirne*  
*Grüne Jagdbirne*  
*Gellerts Butterbirne*  
*Gute Graue*  
*Gute Luise*  
*Nordhäuser Winterforelle*  
*Oberösterreichische Weinbirne*  
*Pastorenbirne*  
*Schweizer Wasserbirne*

###### Süßkirschen :

*Büttners Rote Knorpelkirsche*  
*Dönnisens Gelbe*  
*Frühe Rote Meckenheimer*  
*Große Prinzessin*  
*Große Schwarze Knorpelkirsche*  
*Hedelfinger*  
*Schmalfelds Schwarze*  
*Schneiders späte Knorpel*  
*Schneiders frühe*  
*Vogelkirsche, dunkel*  
*Vogelkirsche, hell*

###### Sauerkirschen :

*Ludwigs Frühe*  
*Hedelfingers Frühe*

###### Pflaumen/Zwetschgen :

*Bühlers Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*

##### 4.2 Großkronige Bäume :

*Acer platanoides*  
*Alnus Glutinosa*  
*Fagus sylvatica*  
*Fraxinus excelsior*  
*Prunus avium*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata / platyphyllos*  
*Ulmus glabra*

- Spitz-Ahorn  
- Schwarzerle  
- Rotbuche  
- Esche  
- Vogelkirsche  
- Stieleiche  
- Winter- / Sommerlinde  
- Bergulme

##### 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume :

*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Malus sylvestris*  
*Populus tremula*  
*Prunus Padus*  
*Salix caprea*  
*Salix cinerea*  
*Salix viminalis*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*

- Birke  
- Hainbuche  
- Holz-Apfelbaum  
- Zitter-Pappel  
- Traubenkirsche  
- Salweide  
- Grauweide  
- Korb-Weide  
- Mehlbeere  
- Eberesche

#### 4.4 Sträucher :

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

#### 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hederhelix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicercaprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
<i>Parthenocissus qiunquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen</i>	

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde am **02.12.2005** von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am **17.12.2005** gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planvorentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am \_\_\_\_.

### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ aufgefordert.

### 4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ . Sie wurde am \_\_\_\_ gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

### 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ aufgefordert.

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_ von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Altenstadt/Hess., den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### 7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss am \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Altenstadt/Hess., den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## **GEMEINDE ALTENSTADT/HESS. ORTSTEIL ALTENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „AN DER HOLLERSTAUE, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

PLANUNGSSTAND: Juni 2006

*Entwurf gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB*

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
**35096 Weimar (Lahn)**  
FON 06426 – 92076  
FAX 06426 – 92077