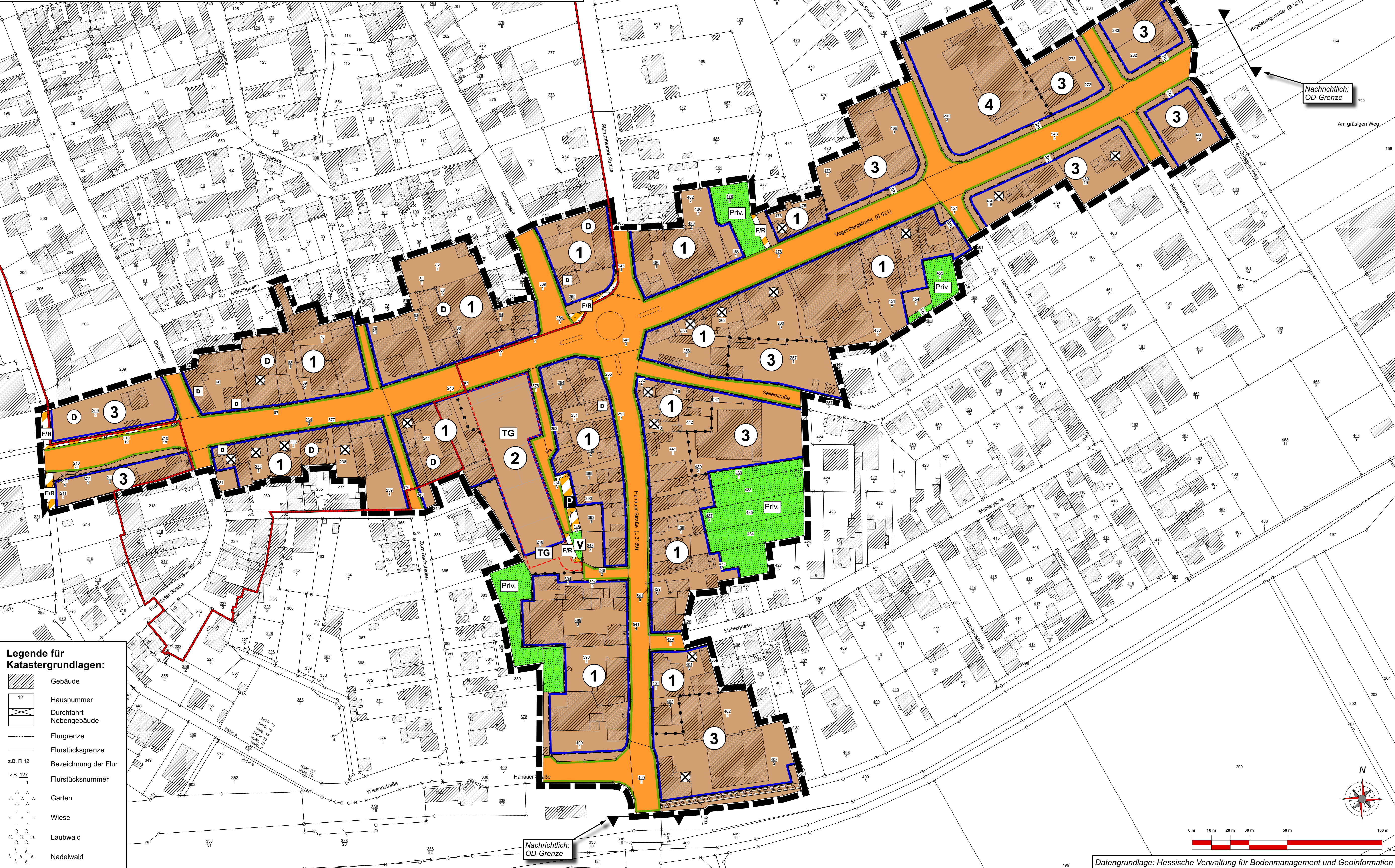




Gemeinde Altstadt Ortsteil Altstadt

Nutzungsschablone						
Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
① *	MU	0,8	3,0	II+D		SD, WD
②	MU	0,8	3,0	II+D		SD, WD
③	MU	0,6	1,2	II+D	o	SD, WD
④	MU	0,6	1,2	II+D	o	SD, WD, PD

* – "einfacher Bebauungsplan-Teilbereich" gem. § 30 Abs. 3 BauGB - Beurteilung im Übrigen erfolgt nach § 34 BauGB



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)	
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II+D	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
II+D	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	
SD, WD, PD	Sattel-, Wal-, Pultdach
40°-50°	Dachneigung
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)	
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	Fuß-/Radweg
	Verkehrsgrün

Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Kanalleitung (unterirdisch)
--	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünflächen
	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Tiefgarage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Altstadt zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen registrierte Altstandorte und sonstige Verdachtsflächen (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
--	--

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Die Planzeichenvordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)

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. 5 + 6 und § 6a BauNVO)

- Im Urbanen Gebiet (MU 1 – 4) sind nicht zulässig:
 - Vergnügungsgelände
 - Tankstellen
- Im Teilbereich MU 1 ist der Kfz-Handel unzulässig.
- Im Teilbereich MU 4 ist, zur Sicherung der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung, eine Verkaufsfäche von 1.200 m² für den Lebensmitteleinzelhandel zulässig.
- Im Teilbereich MU 4 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 20 BauNVO)

- Im Urbanen Gebiet (MU) kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitläufiges Pflaster, Rasengittersteine).
- In den Teilbereichen MU 1 – 3 dürfen Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen + einem ausgebauten Dachgeschoss (II+D) im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO errichtet werden.
- Im Teilbereich MU 4 müssen Gebäude zwingend zwei Vollgeschosse erhalten. Darüber hinaus ist ein ausgebauter Dachgeschoss (II+D) im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO zulässig.
- Das Dachgeschoss darf dabei als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO ausgebaut werden. In diesem Fall sind dessen Grundflächen in die Ermittlung der Geschossflächen entsprechend § 20 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der öffentlichen Ver- und Entsorgung zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für notwendige Kontroll-, Wartungs- und Reparaturarbeiten.
- Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht bezieht sich auf erdgleiches bis unterirdisches Höheniveau.
- Eine Überbauung der Fläche über Erdgleiche ist nicht zulässig.

1.5 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)

- Bestehende standortgeeignete, heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Laubgehölze zu ersetzen.
- Standortfremde Gehölze (z.B. Kiefernen) sind durch standortgeeignete, heimische Laubgehölze zu ersetzen.
- Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgeeigneten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

- Dachgestaltung**
Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Dächer als Sattel- oder Walmdächer sowie im Teilbereich MU 4 auch als Pultdach in gedeckten Farbönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.
Im Teilbereich MU 3 dürfen die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Im Falle von Flachdächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

- Dachaufbauten**
Im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) dürfen auf geeigneten Dächern Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Giebeln, in der Summe ihrer Breite 1/3 der Traufbreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.
Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig.

2.4 Neubebauung

- Wird in den Teilbereichen MU1 und MU2 nach Abbruch an gleicher Stelle ein Neubau errichtet, muss sich der Neubau, vorbehaltlich einzelstehender Vorgaben nach BauGB und HBO, hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform, Proportionen, Farbgebung, Formensprache, an der benachbarten Bebauung orientieren.
- Trauf- und Firstlinien sowie Dachneigung der benachbarten Bebauung sind bei Neubauten aufzunehmen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, soweit diese städtebaulich vertretbar sind.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG geschützt. Darüber hinaus sind einige Einzelgebäude nach § 2 Abs. 1 DSchG als Kulturdenkmäler geschützt. Die in § 18 DSchG aufgeführten Maßnahmen erfordern eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.
- Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und Bodendenkmalpflege sind im Rahmen von Baumaßnahmen folgende Punkte zu berücksichtigen:
 - Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bildet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
 - Der Bereich des UNESCO-Welterbes-Limes mit seiner Weiterbeziehung ist ausgenommen. Hier können Bodeneingriffe nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, da Bodendenkmalsubstanz des UNESCO-Welterbes im Sinne von § 2 Abs. 2 DSchG zerstört würde. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutschutzsicherung nach § 18 Abs. 5 DSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 DSchG erforderlich werden.
 - 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 DSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 DSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere Altstandorte bekannt und im Planfeld nachrichtlich gekennzeichnet. 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 § 4 Abs. 2 HalbschG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

- Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten oberherrlichen Heilquellenschutzgebiet (HOSG) von 1929, Zone II. Abgrabungen und Bohrungen über 20 m bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

- 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 Auf- und Abfahrten durch den Einsatz von Gleisbaumaschinen und Signalhörern (Tyfon). 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.

- Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsvertrag durchzuführen. Fernmelde- und Telefonleitungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel der ovag Netz GmbH ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Netzbereich Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel.: 06043 – 981-0, erforderlich. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke Merkblatt über Baumpflanzungen und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (FGSV-Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen unmittelbar neben bestehenden Zufahrten zu den klassifizierten Straßen sind die freizuhaltenden Sichtfelder nach RASIO6 zu beachten.

- Photovoltaikanlagen im Umfeld klassifizierter Straßen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendeffekte beeinträchtigen.

- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE** (nicht verbindlich)

4.1 Obstgehölze

Äpfel:	
Bismarckapfel	Landsberger Renette
Bitterfelder Sämling	Muskatrenette
Bienheimer	Odenburger
Böhrner	Ontario
Brauner Matapfel	Orleans Renette
Bretbacher	Rheinischer Bühlapfel
Danziger Kantapfel	Rheinischer Winterambour
Freiherr v. Berlepsch	Roter von Booskop
Geber Edelapfel	Rote Störmerette
Geber Richard	Schneepfäule
Gloster	Schöne aus Nordhausen
Herrnkapfel	Schöner von Booskop
Jakob Lebel	Winterambour
Kaiser Wilhelm	Winterzitroneapfel

4.2 Großkronige Bäume

Populus nigra	- Schwarzpappel
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Salix sp.	- Auenweiden
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.4 Sträucher

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdom
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigfelliger Weißdorn
Eucalyptus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Rubus spec.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.5 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprifolia	- Geißschlinge
Spälerose, Kletterrosen, Zaunrose, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.	

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altstadt hat in ihrer Sitzung am 12.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Ortsdurchfahrten Altstadt" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 27.03.2017.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019. Die örtliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 04.09.2019.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 17.02.2020 bis einschließlich 07.02.2020. Die örtliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 07.02.2020. Nach der coronabedingten Unterbrechung der Einsichtnahme ab 16.03.2020 wurde die öffentliche Auslegung vom 13.05.2020 bis einschließlich 20.05.2020 fortgesetzt. Die örtliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 04.05.2020.

5. BETEILIGUNG DER BERECHTIGTEN BEHÖRDEN
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2020 gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 17.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 aufgefordert.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 01.10.2020.

7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERECHTIGTEN BEHÖRDEN
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2020 gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 aufgefordert.

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 21.01.2021 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen inklusive der enthaltenen baurechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNGSVERMERKE
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.

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)

Gemeinde Altstadt, den (Bürgermeister)