

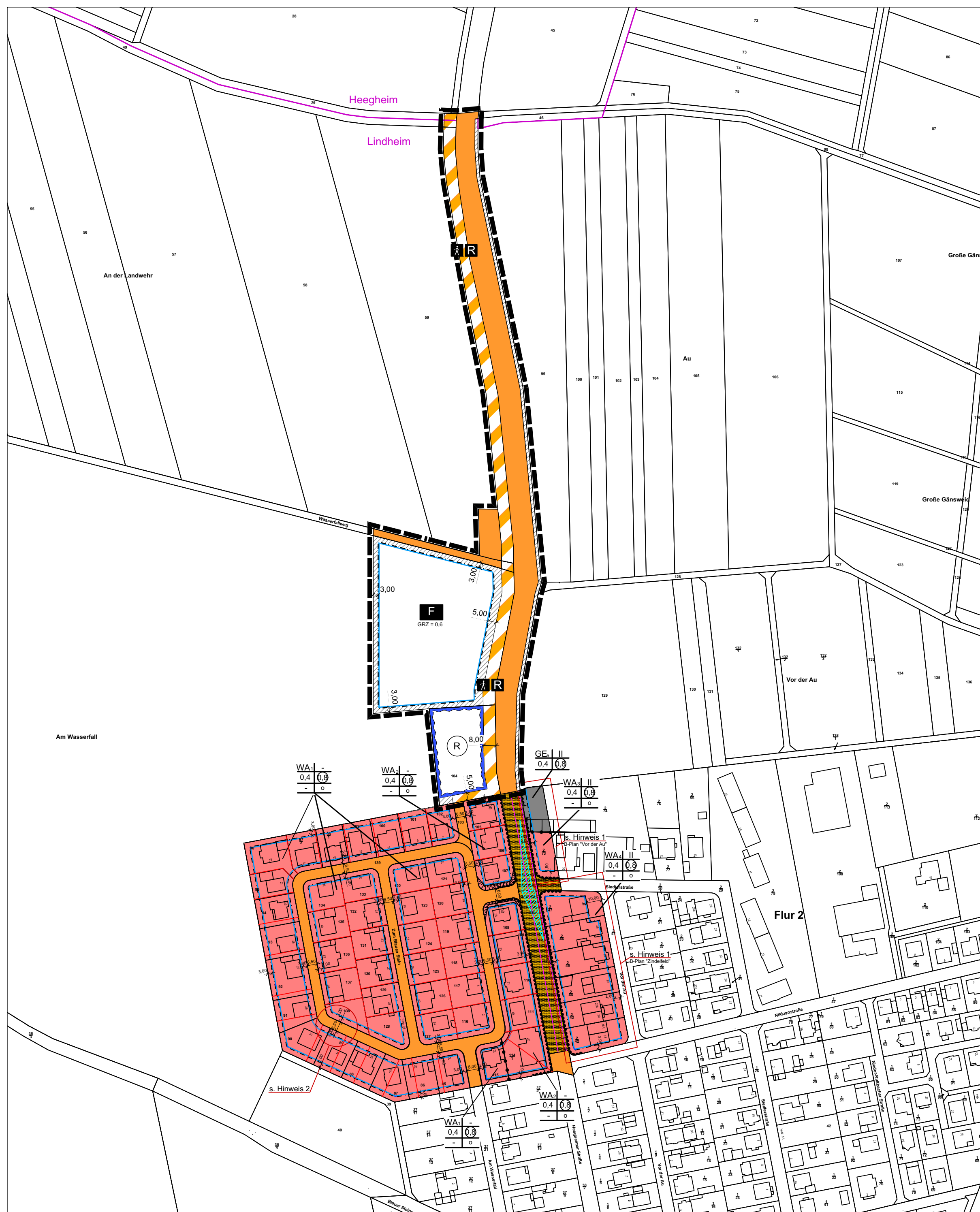
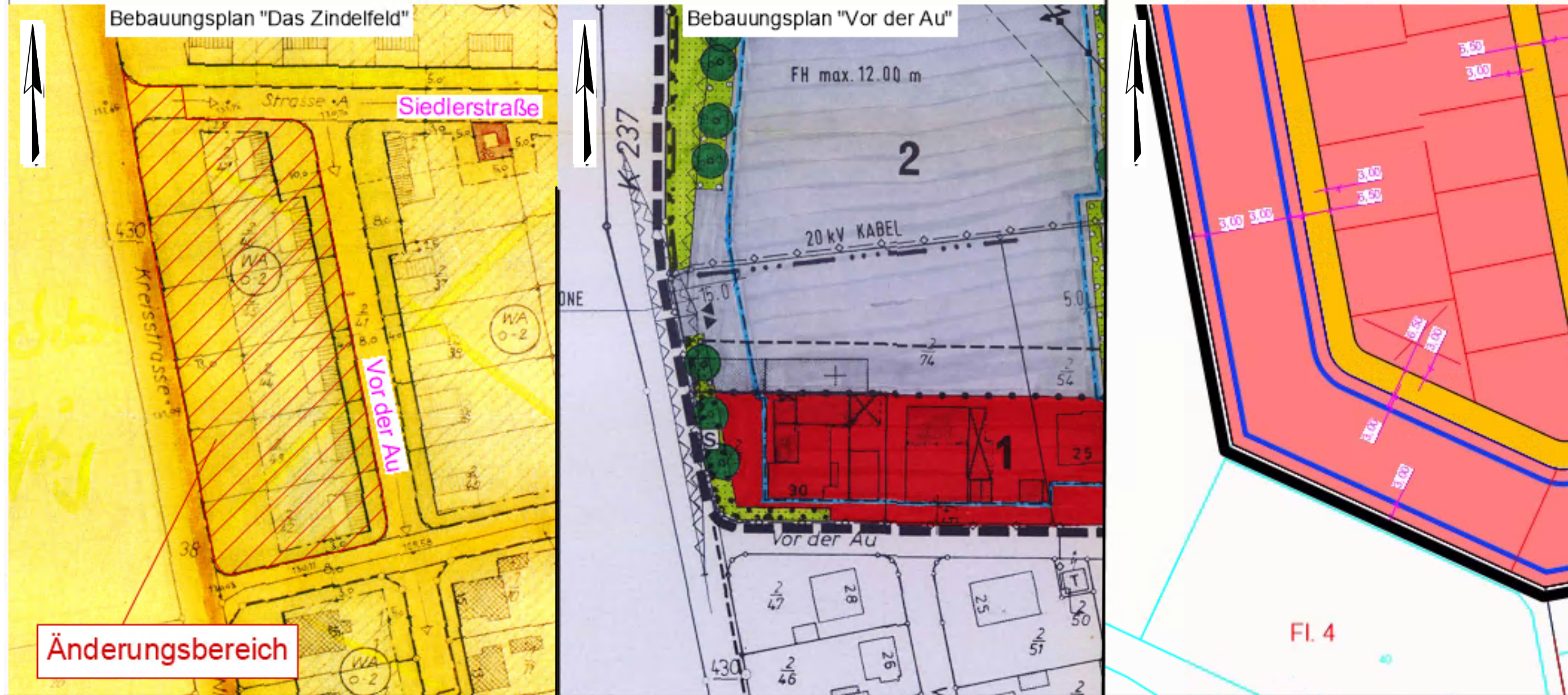


# Gemeinde Altenstadt, Ot. Lindheim

## 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.

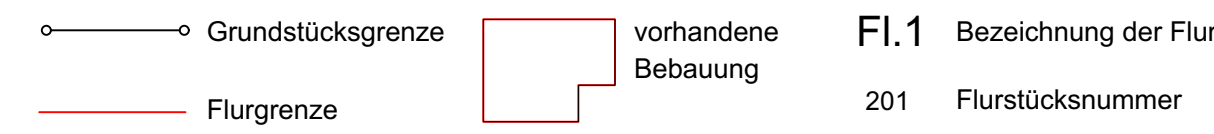
**Hinweis 2 (nachrichtlich):** Auf dem gekennzeichneten Eckgrundstück ist der Bau eines Kinderspielfeldes vorgesehen.



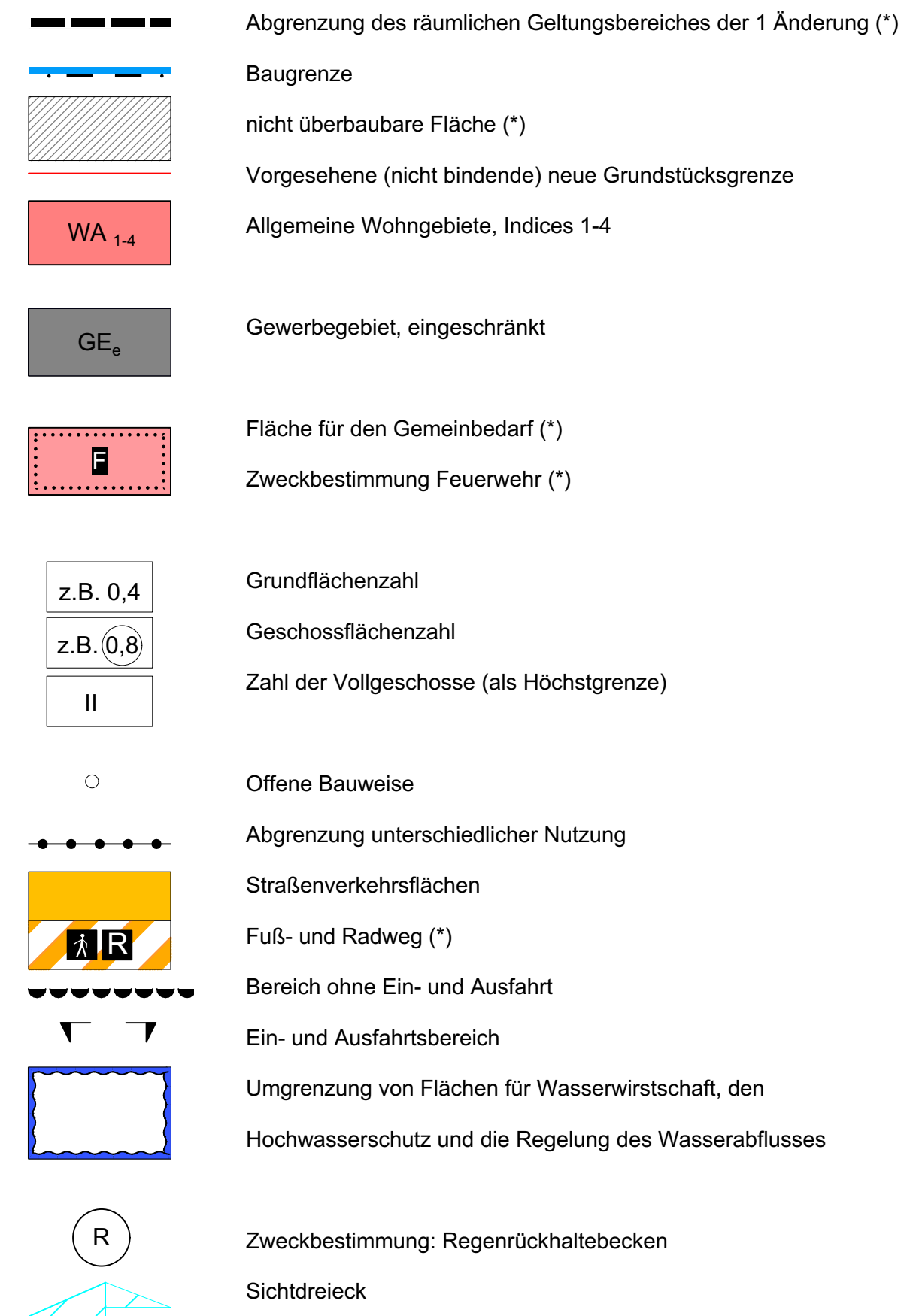
### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (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:



### Pflanzenzeichenerklärung:



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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3)).
- Im Allgemeinen Wohngebiet, Indices 1-4, sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeDie gem § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
  - Betriebe des Baherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - TankstellenDie gem § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig:  
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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  
- Vergnügungsstätten
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - TankstellenVon den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig:  
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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  
- Vergnügungsstätten
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4).
  - 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.
  - Je Baugrundstück darf die nicht überbaubare Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze (Vorgarten) nur zu max. 50 % befestigt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die mit weniger als 10 m Grundstücksbreite an 6,5 m oder 8,0 m breite Erschließungsstraßen grenzen.
  - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6).  
Je Wohngebäude bzw. je Gebäudeteil (z.B. Doppelhaushälfte, Reihenhäuser)
  - Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und leitungen (§ 9 (1) Nr. 13).  
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.
- 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 m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 30 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.
- Private Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 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).
- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 gilt für die der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich III. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen muss hier einen Mindestwert des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes von erf. R<sub>w,ext</sub> = 35 dB erreichen. Die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollläden 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.
- 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.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indices 1 und 2 sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsweite 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.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Egger-Zitterpappel	Populus tremula
Ohre-Weide *	Salix aurita
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Feldahorn *	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Eisbeere	Sorbus torminalis
Liguster *	Ligustrum vulgare
und nochstammige lokale Obstbäume	

Sträucher:	
Hassel *	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Frangula alnus
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartweigel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Pflaflenhütchen *	Euonymus europaea
Bibernellrose	Rosa spinosissima

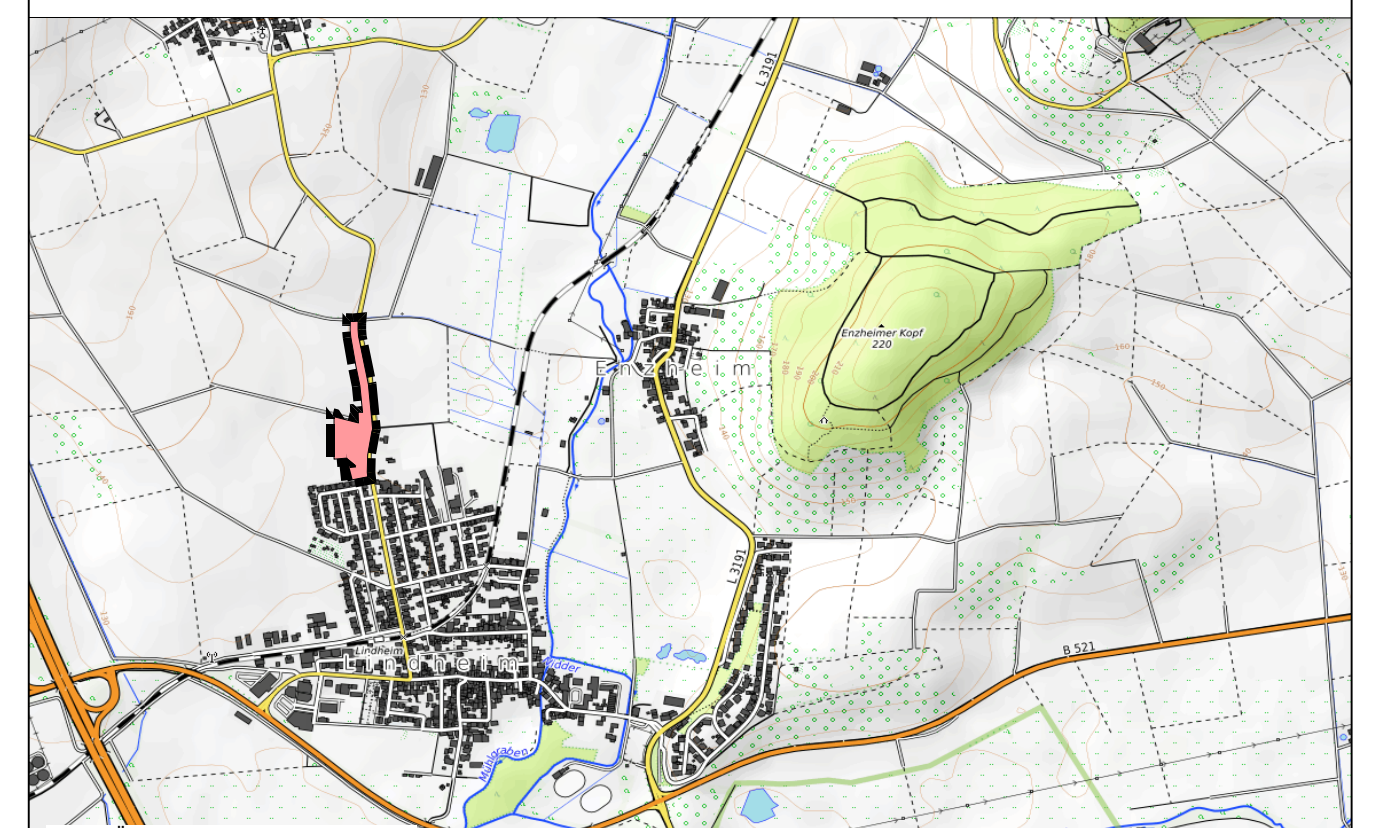
(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.  
Die Dachneigung darf nicht größer als 45° gewählt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6) und Hinweise.
- Wenn während der Erschließung des Baugelbietes Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auftreten, ist sofort die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist erforderlich.
- Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ausgeschlossen ist.
- Die Sichtfelder sind von Bebauung und Gehölzen ab 1 m Höhe, gerechnet ab Oberkante zugehöriger Straßenfläche, freizuhalten.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkes (Eisernerz). Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 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.
- 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. - 28.02.02) zulässig. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu beantragen.

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

## Gemeinde Altenstadt, Ot. Lindheim

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



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
VORENTWURF	Format (in cm)	125 x 70 cm	Maßstab 1 : 2.000
Planstand	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung
Vorentwurf	02/2025	H.-D. Krauß / A. West	