



# Gemeinde Altenstadt, Ot. Enzheim

## Bebauungsplan Nr. 34

### „Ortslage Enzheim“ 5. Änderung



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl						
		1	2	3	4	5	6	7
MD	II	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
II	MD	1,2	0,8	0,5	0,8	0,8	0,5	0,5
g	SD	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°
o	SD	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°	45° - 52°
MI	I	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
I	MI	1,1	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
o	SD	45° - 52°	15° - 30°	25° - 45°	25° - 45°	25° - 45°	25° - 45°	25° - 45°

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Planungsrechtsgesetz (PlanStG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) Fassung.

#### PLANZEICHEN

**Art der baulichen Nutzung**

- WA: Allgemeine Wohngebiete
- MD: Dorfgebiete
- MI: Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8: Geschossflächenzahl
- 0,4: Grundflächenzahl
- II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- o: Offene Bauweise
- g: Geschlossene Bauweise
- Baulinie: Baulinie
- Baugrenze: Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- F: Feuerwehr
- K: Kirche
- Verkehrsmittel, Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Befahrbare Wege
- Fußwege
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radweg

**Flächen für Ver- und Entsorgung**

- W: Wasser
- E: Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Oberirdisch
- Unterirdisch

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Spielplatz
- Festplatz
- Grünanlage
- Friedhofskapelle
- Vereinsheim
- Private Grünfläche
- Park

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Streubstwiese
- Uferandbereiche
- Extensivwiese Zauneidechsenhabitat
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Bäume
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume
- Landschaftsschutzgebiet

**Regelung der den Denkmalschutz**

- D: Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- o: Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Stellung der baulichen Anlage
- Altstandort; noch nicht bewertet (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung)
- HL: genehmigte Holzlagerplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangaben in Meter

#### TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

#### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (\*\*)**

1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 In den als „Dorfgebiete“ (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (5) BauNVO die in § 5 (2) Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung unzulässig. Weiterhin sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen unzulässig. Nach § 1 BauNVO ist gewerblich betriebene Viehhaltung (losgelöst von der Flächenausstattung der Betriebe) im „Dorfgebiet“ (MD) nicht zulässig.

1.3 In den als „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 8 und nach § 1 (6) BauNVO die in § 6 (3) genannte Nutzung ausgeschlossen.

1.4 Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche der öffentlichen Grünflächen werden die folgenden Grundflächen festgesetzt:  
Vereinsheim max. 110 m<sup>2</sup> (d.h. die derz. Vorhandene Grundfläche des massiven Gebäudes) Friedhofskapelle max. 50 m<sup>2</sup>

Hier sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig. Im Bereich des Festplatzes kann ein Festzelt mit massiver Unterkonstruktion errichtet werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (\*\*)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Max. Traufhöhe bei I Geschoss 4,0 m, bei II Geschossen 7,5 m  
max. Firsthöhe bei I Geschoss 8,5 m, bei II Geschossen 13,0 m.

Die max. Firsthöhe des Vereinsheims gemessen mittig des Gebäudes beträgt 5 m. Bezugspunkt für die Höhenmessung stellt die Fahrbahndecke des unmittelbar östlich verlaufenden Ochsenwegs dar.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe bzw. First, gemessen von der vorhandenen oder geplanten Straßenoberkante.

Für die Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhe (gemessen mittig des Gebäudes) im Bereich des Baugebietes 10 des Bebauungsplans wird als Bezugspunkt das natürliche Gelände festgesetzt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Bewattung des Grundstücks ist eine konkrete vermessungstechnische Bestimmung des Bezugspunktes im natürlichen Gelände nachzuweisen (neu).

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

**3. Bauweise (\*\*)**

Ausnahmen von der offenen Bauweise sind zulässig, soweit dies im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht widerspricht und aus Gründen der Denkmalpflege zur Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfbildes erforderlich ist.

**4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (\*\*)**

Stellplätze nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in den Baugebieten auf bebauten Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei unbebauten Grundstücken dürfen die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme hiervon bilden die Flächen, die im Bebauungsplan für den Denkmalschutz festgesetzt sind. Hier gilt jeweils, daß Einzelvereinbarungen mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen sind.

Die Anzahl der Stellplätze pro Grundstück wird nach der zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung/Anzeige gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenstadt ermittelt. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Grünordnerische Festsetzungen (\*\*)**

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Folgende Laubgehölze werden zur Auswahl festgesetzt:

**Bäume:**  
Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Quercus petraea, Quercus robur, Esche, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Populus tremula

**Hochstämmige Obstbäume:**  
Apfel, Birne, Südkirsche, Speierling, Walnuß

**Halbstämmige Obstbäume:**  
Zwetschge

**Sträucher:**  
Salix caprea, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Hainbuche, Carpinus betulus, Acer campestre

**Ranker:**  
Hedera Helix, Clematis vitalba, Clematis, Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia (dorffysisch, aber nicht autochthon)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf den Verkehrsgrünflächen sind Dünger- und Biozidausbringung untersagt.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft**

6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Schotterflächen, Pflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite) auszuführen, sofern das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann.

6.2 Die als „Streubstwiese“ bzw. als „Naturwiese“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt zu behandeln:

a) Streubstwiese/Neuanlage  
Bei Streubstneupflanzungen kommen aussch. hochstämmige Obstbäume in Frage; die Bäume erhalten regelmäßig alle 5 - 8 Jahre einen Lichtungsschnitt; die Pflanzdichte soll in etwa 15 x 15 m betragen.  
Die vorhandenen Bäume sollen ihr Maximalalter erreichen dürfen;  
- Baumspritzung ist untersagt;  
- regelmäßige Nachpflanzung mit hochstämmigen Apfel-, Birn-, Südkirsch- und Speierlingbäumen ist durchzuführen. Die Walnuß soll nicht mehr als 10 % der Obstbäume insgesamt ausmachen;  
- die Mahd der Wiesen soll nur 1 x jährlich erfolgen, zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli; das Mähgut ist abzufahren;  
- eine Düngung der als Ausgleichsflächen festgesetzten Wiesen ist nicht zulässig.

b) Extensivwiese/Neuanlage  
Die als Extensivwiese festgesetzten Flächen werden wie Streubstwiesen entwickelt; sie sind jedoch wie folgt zu mähen: 1 x jährlich, zu 1/3 Anfang Juni, zu 1/3 Anfang Juli, zu 1/3 erst Ende September (Heuschreckenschutz); das Mähgut ist abzufahren; es besteht Düngungs- und Biozidausbringungsverbot.  
Die Kompensationsmaßnahmen werden nach dem Anteil der Verursacher an der Bodenversiegelung wie folgt auf private und öffentliche Eingriffe aufgeteilt:  
- Gemeinde: Gem. der 100 %igen Bodenversiegelung durch Wohnstraßen (900 m<sup>2</sup>) wird der öffentlichen Hand (Gemeinde) die Extensivwiesenentwicklung im Nordwesten am Mühlagraben, westlich Baugebiet Nr. 5 1.200 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
- Private: L. 3191, der Zusatzeingriff von ca. 300 m<sup>2</sup> wird auf der Gemeinde-Kompensationsfläche ausgeschrieben.  
- Private: Gem. der max. 40 %igen Bodenversiegelung in neuen Baugebieten ist mit 5.000 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung zu rechnen sowie mit insg. 8.000 m<sup>2</sup> Eingriff in die Biotopstruktur. Die Privaten wird aus diesem Grunde zur Kompensation des Eingriffs die Entwicklung von Streubst- und Extensivwiesen auf derz. Ackerland in folgenden vier Bereichen zugeordnet:

**7. Einleitung von Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen (\*\*)**

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen ableiten, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwasserentsatzung der Gemeinde Altenstadt entspricht. Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen auf eigene Kosten das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage entsprechend vorbehandeln.

**8. Brauchwasser (\*\*)**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

**9. Hinweise von Hessen Mobil Gelnhausen (\*\*)**

Für die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen können von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen erfüllt werden.

**10. Denkmalschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

**11. Einleitung von Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen (\*\*)**

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen ableiten, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwasserentsatzung der Gemeinde Altenstadt entspricht. Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen auf eigene Kosten das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage entsprechend vorbehandeln.

**12. Brauchwasser (\*\*)**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

**13. Hinweise von Hessen Mobil Gelnhausen (\*\*)**

Für die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen können von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen erfüllt werden.

**14. Denkmalschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

**15. Einleitung von Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen (\*\*)**

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen ableiten, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwasserentsatzung der Gemeinde Altenstadt entspricht. Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen auf eigene Kosten das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage entsprechend vorbehandeln.

**16. Brauchwasser (\*\*)**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

**17. Hinweise von Hessen Mobil Gelnhausen (\*\*)**

Für die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen können von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen erfüllt werden.

„Im Südwesten Extensivwiese, westl. der dortigen Baufäche Nr. 6 sowie ca. 3.500 m<sup>2</sup> im Norden Streubstwiesen nördl. und westl. der dortigen Baufäche Nr. 6 ca. 2.000 m<sup>2</sup>“  
„Streubstwiese am Südostrand ostl. der dortigen Baufäche Nr. 3 ca. 1.500 m<sup>2</sup>“  
„Vorh. Streubstgärten am Ostrand ca. 3.000 m<sup>2</sup>; diese sind jedoch nur zu verbessern, nicht neu zu entwickeln, weshalb nur ca. 50 % davon als kompensationsverksam angerechnet werden.“ ca. 1.500 m<sup>2</sup>“  
Summe privater Kompensationsmaßnahmen ca. 8.500 m<sup>2</sup>

c) Streubstwiese Bestand/Planung  
Flur 6, Flurstück 192/1 (Iw):  
- Es sind 5 hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen und in den ersten 3 Jahren jährlich zu pflegen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Auf eine Startdüngung sollte wegen des nährstoffspeichernden Bodens verzichtet werden.  
- Die übrigen Obstbäume auf der Ausgleichsfläche sind unter Erhalt von Totholz und Belassens absterbender Obstbäume alle 3 Jahre so zu pflegen, dass ein vorzeitiger Verfall der Bäume verhindert wird.  
- Die Wiese ist zwecks Aushagerung 2-mal jährlich (Ende Mai/Juni und September) zu mähen; das Mähgut ist nach 3-tägiger Trocknungszeit abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten. Biöder Müllschnitt ist nicht zulässig. Auch jede Art von Düngung, Biozideinsatz und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind ausgeschlossen.

d) Streubstwiese Bestand/Planung (neu)  
Flur 6, Flurstück 192/2 (Iw):  
Es sind 5 hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen. In den ersten 3 Jahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen, danach Pflegeschnitt mindestens alle 3 Jahre. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Auf eine Startdüngung sollte wegen des nährstoffspeichernden Bodens verzichtet werden. Die auf der Ausgleichsfläche bereits vorhandenen Obstbäume sind unter Erhalt von Totholz und Belassens absterbender Obstbäume so zu pflegen, dass ein vorzeitiger Verfall der Bäume verhindert wird.  
Die dort vorhandene bzw. sich entwickelnde Wiese ist zwecks Aushagerung 2-mal jährlich (Ende Mai/Juni und September) zu mähen. Das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknungszeit abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten. Biöder Müllschnitt ist nicht zulässig. Auch jede Art von Düngung, Biozideinsatz und Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind ausgeschlossen.

6.3 Anlage eines 200m<sup>2</sup> großen Zauneidechsenhabitats als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Flur 6, Flstck. 192/2 (Iw.))  
Die Ausgestaltung hat sich an den Erläuterungen auf S. 37 und S. 38 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu orientieren. D.h. Anlage von Sandsteinen, Totholz- und Steinhaufen, zweimalige Mahd der Restfläche mit Ablagerung Mähgut oder Schaf- oder Ziegenbeweidung, Aussaat aus dem Umlingsgebiet 21 "Hessisches Bergland", Vermeidung von Verschuttungen, regelmäßige Pflege. Die Annahme des Zauneidechsenhabitats ist nach 3 Jahren durch eine Monitoring mit Bericht an die Untere Naturschutzbehörde zu überprüfen.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO

**7. Dachgestaltung (\*\*)**

Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Pultdächer für Anbauten sind zulässig, wenn der First an der angebauten Wand verläuft. Pultdächer müssen mind. 20° geneigt sein. Sonderformen wie Walmdach, Krüppelwalm- und Mansardendächer sind zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls Satteldächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Flachdächer sind nur in den von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig; sie müssen begrünt werden (alt).  
Flachdächer sind zu begrünen (neu)

Dachüberstände dürfen max. betragen:  
- Traufe 50 cm  
- Giebel 30 cm.  
Die Dachendeckung hat in ziegelroten Farbönen zu erfolgen.

**8. Werbeanlagen (\*\*)**

8.1 Werbeanlagen sind gem. § 91 (1) Nr. 2 HBO grundsätzlich genehmigungspflichtig.  
8.2 Werbeanlagen dürfen nur auf Fassaden im Bereich Erdgeschoß und 1. Obergeschoß angebracht werden.  
8.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Gebäude 3 % der EG- und 1. OG- Wandfläche nicht überschreiten. Als Fläche gilt die Werbeanlage umfassende Gesamtform.  
8.4 Werbeanlagen dürfen bis 0,50 m von der Fassadenwand ausragen. Im Bereich der L 3191 ist die Ausragung von Werbeanlagen unzulässig.  
8.5 Die Höhe der Buchstaben darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Buchstaben als Signet sind bis zu einer Größe von 0,80 m zulässig. Werbeelemente mit senkrechter Beschriftung werden nicht zugelassen.  
8.6 Werbung auf Dachflächen ist unzulässig.

**9. Erhaltungsbereiche (\*\*)**

In den als Erhaltungsbereichen festgesetzten Gebieten gelten folgende Gestaltungsauflagen:  
9.1 Fassaden sind mit Vor- und Rücksprüngen zu gestalten (Stockwerksgliederung). Eine Ähnlichkeit der Fassadengestaltung ist anzustreben (Ensemblewirkung).  
9.2 Die Fassadenseite ist in Fachwerk, Backstein- oder Bruchsteinmauerwerk, Sandstein oder Putz zu halten. Kunststoffsputze sind nicht zulässig. Die Farbgebung hat in pastellfarbenen Tönen zu erfolgen; grelle Farböne (z.B. in Rot, Gelb, Grün, Blau etc.) sind zu vermeiden.  
In Abstimmung mit der unteren Denkmalpflegebehörde sind ausnahmsweise kräftige Farböne zur Detailgestaltung historischer Fassaden zulässig.

**10. Einfriedigungen (\*\*)**

Einfriedigungen sind, soweit andere Bestimmungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen, beschränkt auf Mauern, Schmiedeeisen, Hecken, Holz- Lattenzäune (senkrechte Lattenordnung).  
Als außen sichtbare Materialien sind zulässig:  
- Putz, ortsbauartiger Naturstein in historisch üblichem Mauerverband (bzw. -blende), Holz-Maschendrahtzäune sind in einheimische Laubgehölzhecken zu integrieren. Massive Einfriedigungen (Mauern, Sockel etc.) sind unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenräumen.

**11. Anlagen für Abfälle (\*\*)**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Busch- oder zu umpflanzen.

**12. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (\*\*)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 80 % als gärtnerisch gestaltete Grünflächen, als Nutzflächen oder Wiesen anzulegen, sofern hier keine historisch wertvolle Pflasterung vorhanden ist bzw. die Denkmalschutzbelange dem nicht entgegenstehen. Zur standortgerechten Eingrünung wird auf die Pflanzliste A 5 (insb. Obstgehölze) verwiesen. Geländeveränderungen, insb. Aufschüttungen und Stützmauern (über 40 cm Höhe) sind unzulässig.

**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### 13. Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

#### 14. Einleitung von Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen (\*\*)

Die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nur Abwasser in die Ortsentwässerungsanlagen ableiten, das den Einleitungsbedingungen der jeweils gültigen Abwasserentsatzung der Gemeinde Altenstadt entspricht. Bei Überschreitung der festgesetzten Werte müssen die Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlagen auf eigene Kosten das Abwasser mit einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage entsprechend vorbehandeln.

#### 15. Brauchwasser (\*\*)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

#### 16. Hinweise von Hessen Mobil Gelnhausen (\*\*)

Für die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen können von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Lärmschutzeinrichtungen erfüllt werden.

#### 17. Denkmalschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

**18. Altlasten (\*\*)**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

**19. Artenschutz**

Um die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und der Kompensation bezgl. Eingriff in Natur und Landschaft in einem Teilbereich des Flurstücks 192/2 der Flur 3 zu gewährleisten, ist bezüglich der ökologischen Baubegleitungen ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn der Baumaßnahme auf dem o.a. Flurstück, der Gemeinde Altenstadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abzuschließen. Dies schließt auch ein fünfjähriges Monitoring der Maßnahme mit ein. Nach Ablauf von fünf Jahren hat der Bauherr unaufgefordert eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Art und Dauer der Fortführung der Monitoringmaßnahme vorzunehmen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planungssatzung 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 Bauledern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brn- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28/29.02.) zulässig.

[D. Hinweise zu den Kosten der Kompensationsmaßnahme entfällt.]

#### VERMERKE

**A. Verfahrensmerkmale**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 30.03.2023  
Beschlussfassung der Gemeindevertretung; öffentliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger;

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
öffentliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger; öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung; 15.03. - 17.05.2024

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB  
öffentliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger; öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung; 07.10. - 08.11.2024

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Gemeindevertretung;

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister Imhof

**B. Ausfertigung / Inkrafttreten**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Ortslage Enzheim bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister Imhof

**C. Inkrafttreten**

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung im Kreisanzeiger.

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Altenstadt, \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister Imhof

**Gemeinde Altenstadt, Ot. Enzheim**

**Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ 5. Änderung**

Quellensichtkarte: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG		Format (in cm)	85 x 120	Maßstab	1 : 1.000
Planstand	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung		
Vorentwurf	04/2024	H.-D. Krauß / N. Meyer			
Entwurf	10/2024	H.-D. Krauß / N. Meyer			
Satzung	12/2024	H.-D. Krauß / N. Meyer			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114, 35460 Linden-Langensheim, Fax: 06403 9503-30, e-mail: hld@seifert-plan.com