

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**„Alter Heegwald“ – 1. Änderung**  
**der Gemeinde Altstadt, Ortsteil Waldsiedlung**

**Textfestsetzungen**

**– Satzung -**

**(Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung; sie werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert).**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**  
**61206 Wöllstadt**  
**Juni 2006**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

### **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BauNVO 1990)**

- 1.1** In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2** In den als „Mischgebiete (MI)“ gem. § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) und § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3** In den als „eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.4** In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.5** In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, „Mischgebiete (MI)“, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ und „Gewerbegebiete (GE)“ gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie bordellähnliche Saunenbetriebe nicht zulässig, da diese in der Vergangenheit die Wohnfunktion in benachbarten Baugebieten erheblich beeinträchtigt hatten. (vgl. Begründung Kap. 7 !)

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:**

**.. Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete**

<b>Betriebs- und Werksgebäude</b>	<b>max. Firsthöhe</b>	<b>15,00 m</b>
-----------------------------------	-----------------------	----------------

**Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen in der Gebäudemitte von Oberkante Asphaltdecke der jeweiligen fertig ausgebauten Erschließungsstraße.**

**2.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“, die nach der Wirksamkeit des Bebauungsplanes bebaut werden, werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:**

**.. Traufhöhe bei II Geschossen** **max. 6,5 m.**

**.. Traufhöhe bei III Geschossen** **max. 8,5 m**

**Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Oberkante des Straßenkörpers. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).**

## **3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

### **3.1 STELLPLÄTZE**

**Stellplätze in Wohn- und Mischgebieten 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. 40 % versiegelt werden. In Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

### **3.2 GARAGEN**

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **3.3 NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

### **4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Die Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB dienen der Unterbringung von „Kirchen- und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie der Unterbringung von „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### **5. BAUWEISE**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in den „eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)“ und in den „Gewerbegebieten (GE)“ abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

### **6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

#### **BÄUME**

<b>Eberesche</b>	<b>Sorbus aucuparia</b>
<b>Feldahorn</b>	<b>Acer campestre</b>
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Stieleiche</b>	<b>Quercus robur</b>
<b>Traubeneiche</b>	<b>Quercus petraea</b>

<b>Vogelkirsche</b>	<b>Prunus avium</b>
<b>Winterlinde</b>	<b>Tilia cordata</b>
<b>hochstämmige Obstbäume</b>	

### **STRÄUCHER**

<b>Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Haselnuß</b>	<b>Corylus avellana</b>
<b>Hundsrose</b>	<b>Rosa canina</b>
<b>Schneeball</b>	<b>Viburnum opulus</b>
<b>Schwarzdorn</b>	<b>Prunus spinosa</b>
<b>Weißdorn</b>	<b>Crataegus monogyna/Cr. laevigata</b>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen –soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.

### **KLETTERGEHÖLZE**

<b>Clematis</b>	<b>Clematis vitalba</b>
<b>Efeu</b>	<b>Hedera helix</b>
<b>Wilder Wein</b>	<b>Parthenocissus quinquefolia</b>

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**7.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).**

**7.2** Stellplätze und besonders Lagerplätze sind – soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist – in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

**7.3** Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:

.. Entwicklung von Feldgehölzen bzw. Auwald

Pflanzung von Heistern 2 x v., o.B., ca. 1,5 m hoch von folgenden autochthonen Gehölzen im Pflanzverband 2 x 2 m = 4 m<sup>2</sup>/Heister.

- . Stieleiche (*Quercus robur*)
- . Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- . Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- . Esche (*Fraxinus excelsior*)

(Sträucher sollen im Zuge der Sukzession von selbst einwandern und nicht gepflanzt werden). Die Heister erhalten Einzelbaumschutz gegen Wildverbiß und Fegeschäden (Plastikmanschetten, etc.). Eine Einzäunung soll nicht erfolgen.

.. Entwicklung von Mähwiesen aus derz. Ackerland

- . 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, nur 1 Schnitt/Jahr
- . Nachbeweidung im August/September/Oktober
- . Verwendung von Mähbalken u.ä. zur Mahd
- . Vermeidung von Mähgeräten mit Sogwirkung (Insekten- und Jungamphibienschutz)

## **8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN**

**8.1** Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

- 8.2** In den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE)“ sind die zu den angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore oder Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung auszubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.
- 8.3** Entlang eines rd. 300 m langen Abschnitts der „Industriestraße“ und eines rd. 320 m langen Abschnittes der „Helmershäuser Straße“ wird zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und den Wohngebieten ein 4,5 m hoher Erdwall festgesetzt.
- 8.4** In den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit der Kennziffer 1.2 sind in den nach Norden und Osten ausgerichteten Wohn- oder Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
- 8.5** In den „Gewerbegebieten“ müssen Fenster von Wohn- und Schlafräumen mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß =  $R_w = 30 - 34$  dB(A) nach VDI 2719) entsprechen.

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

### **9. DACHGESTALTUNG**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ und in den „Mischgebieten“ sind für alle Gebäude, auch für Nebenanlagen Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer oder Tonnendächer vorgeschrieben. Für Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Reihen- und Doppelhäuser sind mit einheitlicher (Haupt) Dachneigung auszuführen. Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° alter Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig.

Die Dacheindeckung hat in ziegelroten bzw. rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern erlaubt. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Dachaufbauten und –einschnitte dürfen nur 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen. Dacheinschnitte dürfen nicht auf derselben Dachseite wie Dachaufbauten ausgeführt werden. Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

#### **10. BAUGESTALTUNG**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen insbesondere der großvolumigen Werkhallen hat in natürlichen Materialtönen zu erfolgen.

#### **11. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN**

In den Baugebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden (Vorschlagsliste). 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m<sup>2</sup> der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m<sup>2</sup> der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum vorzusehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

#### **12. 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 Buschwerk zu umpflanzen.

### **13. EINFRIEDUNGEN**

In den Wohn- und Mischgebieten sind als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur Hecken oder Holz- und Metallzäune zulässig. Zu den offenen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als Holz- oder Metallzäune (keine Drahtzäune) in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubgehölzen gemäß der Vorschlagsliste zu umpflanzen. Mauer- oder Metallsockel zur Einfriedung sind nicht zulässig.

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **14. BODENFUNDE**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Gemeindevorstand der Gemeinde Altstadt oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.

### **15. ALTLASTEN**

Im Süden des Geltungsbereichs liegt ein ehemaliger Militärflugplatz der gutachterlich untersucht wurde. Munitionsreste oder Blindgänger können nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei Aushubarbeiten oder sonstigen Bodeneingriffen ist durch eine geschulte Fachkraft auf Bodenkontaminationen oder Bodenfunde zu achten, die auf Munition o.ä. militärische Restbestände hinweisen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Altstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

## **16. Verwertung von Niederschlagswasser**

gemäß § 42(3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

## **17. Brandschutz:**

Die Fachstelle 63.5 des Wetteraukreises gibt mit Schreiben vom 04.01.2006 folgende Hinweise zum Brandschutz:

### **1. Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§2 Abs, 5 BrSHG) ist gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 – entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung –BAUNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: WA 800 / min , MI/Gwe 1.600 l/min , GE 3200 l/Min.

Diese Löschwassermenge muß mindestens für eine Löszeit von 2 Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

## 2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| a) offene Wohngebiete       | 20 m  |
| b) geschlossene Wohngebiete | 100 m |
| c) Geschäftsstraßen         | 80 m  |

Für den Einbau der Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien – DVGW Regelwerk W 331/I-IV- einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen Nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, daß sie vom ruhendem Verkehr nicht blockiert werden können.

## 3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- .. Baugesetzbuch (BauGB);
- .. Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- .. Planzeichenverordnung (PlanzV 90);
- .. Hess. Bauordnung (HBO) –
- .. Hess. Wassergesetz (HWG)

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.