



Gemeinde Altstadt
Ortsteil Altstadt

Bebauungsplan Nr. 73 „Frankfurter Straße“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
--

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und 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. § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet „Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen“ (**SO-L/S**) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 1.1.2 sowie einer Seniorenwohnanlage. Darüber hinaus zulässig sind auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen, eine Tagespflegeeinrichtung sowie medizinische Versorgungseinrichtungen.
- 1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes **SO-L/S** ist der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zulässig.
- 1.1.3 Im Sondergebiet **SO-L/S** können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächē und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes **SO-L/S** sind Pflegeanstalten gem. Nr. 6.1 g der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht zulässig. Seniorenwohnanlagen sowie auch die Tagespflegeeinrichtungen fallen nicht unter diesen Begriff der „Pflegeanstalten“ (i.S. Nr. 6.1g TA-Lärm).

1.2 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, 9 und § 6a BauNVO)

- 1.2.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (**MU1** und **MU2**) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (**MU1** und **MU2**) sind Pflegeanstalten gem. Nr. 6.1 g der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht zulässig. Seniorenwohnanlagen sowie auch die Tagespflegeeinrichtungen fallen nicht unter diesen Begriff der „Pflegeanstalten“ (i.S. Nr. 6.1g TA-Lärm).

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 Im Sondergebiet **SO-L/S** sowie im Urbanen Gebiet (**MU1** und **MU2**) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie durch
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Im Sondergebiet **SO-L/S** sind weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Ökopflaster, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

1.3.3 Im Urbanen Gebiet **MU2** sind weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Ökopflaster, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

1.4 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

1.4.2 Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um bis zu 1,5 m durch Dachaufbauten sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

1.5.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.6.1 Die im Sondergebiet **SO-L/S** festgesetzte Baugrenze darf für die Errichtung eines erforderlichen Fluchttreppenhauses sowie angrenzende Nebenflächen um bis zu 4,5 m und einer Gesamtfläche von 125 m² überschritten werden.

1.6.2 Im Urbanen Gebiet (**MU1** und **MU2**) darf die festgesetzte Baugrenze durch Balkone um bis zu 2 m überschritten werden.

1.7 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50% der Dachflächen, vorzusehen.

In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

1.8 Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.8.1 In den Bereichen des urbanen Gebietes (**MU1** und **MU2**), in denen, gem. Immissionsgutachten, die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von $L = 45 \text{ dB(A)}$ überschritten werden¹, ist, beim Neubau von Gebäuden, in allen zum Schlafen genutzten Räumen (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer) von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung vorzusehen. Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen ("Hafencityfenster" o.ä.).
- 1.8.2 Im Sondergebiet **SO-L/S** sind, für das geplante Seniorenheim, entlang der zur Bundesstraße orientierten Fassade keine offenbaren Fenster von zu schützenden Räumen vorzusehen. Offenbare Fenster von zu schützenden Räumen sind dort nur zulässig, wenn diese durch Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) vom Verkehrslärm ausreichend abgeschirmt werden.
- 1.8.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Ziff. 1.8.1 und 1.8.2 können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

1.9 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)

- 1.9.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.9.2 Die nicht durch bauliche Anlagen oder Erschließungsflächen (Nebenanlagen, Terrassen, Hof- und Stellplatzflächen mit Ihren Zufahrten) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.9.3 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein Laubbaum zu pflanzen.

¹ siehe Kap. 7.4 der Immissionsprognose Nr. 5696/II vom 24.02.2025, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Anlage zum Bebauungsplan)

- 1.9.4 Stellplatzflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.9.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.
- 1.9.6 Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Gewässerrandstreifen ist nach fachgerechter Bodenvorbereitung initial mit schnellwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen (z.B. Weidenstecklinge) und mit einer Wiesenmischung für die freie Landschaft einzusäen (Regionssaatgut "VWW-Regiosaat"). Anschließend ist der Bereich der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich mittelfristig eine geschlossene Randeingrünung entwickelt.

2. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 2.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.2 Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern oder dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

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

3.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 10°. Die Dachflächen sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang von Straßen und Wegen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind zu begrünen oder als lebende Hecken auszuführen.

Alle baulichen Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten.

3.3 Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3.4 Werbeanlagen (i.V.m. §§ 9 u. 4 FStrG, §§ 23 u. 47 HStrG, § 33 StVO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 521 unzulässig.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 521 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf klassifizierte Straßen zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freien Strecken der B521, L3189, Ortsumgehung Altenstadt).

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Straßenresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.2 Bodenschutz

Auf Grund der Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz im Plangebiet ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten und der Gewässerrandstreifen ist zu jeder Zeit von bodenbelastenden Beeinträchtigungen freizuhalten (Auszäunung vor Baubeginn).

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Darüber hinaus sind folgende Infoblätter zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

4.3 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

5.1 Obstgehölze

Äpfel:

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

5.2 Großkronige Bäume

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- Populus nigra
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix spc.</i>	- Auenweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

5.4 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

5.5 Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.</i>	