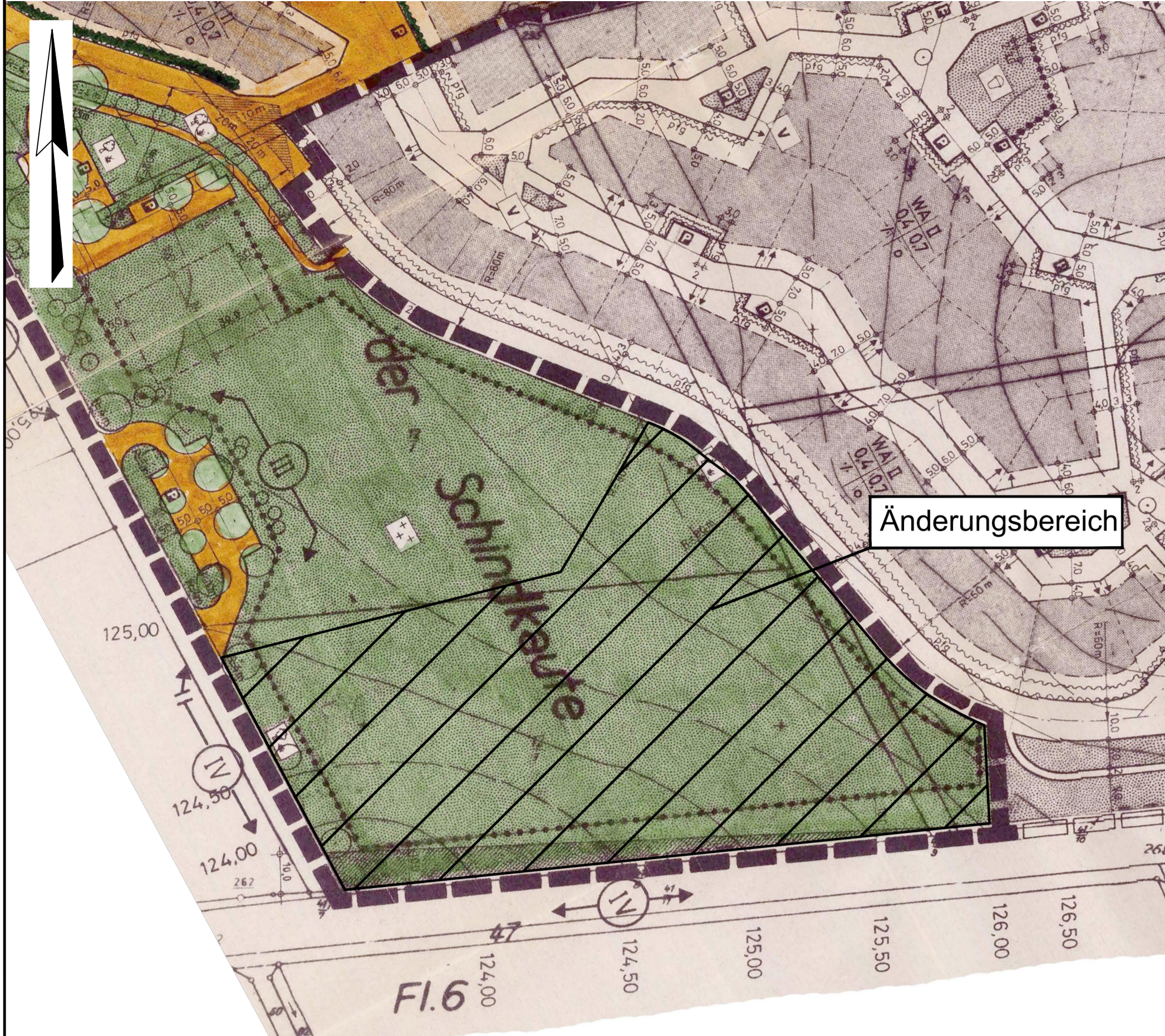
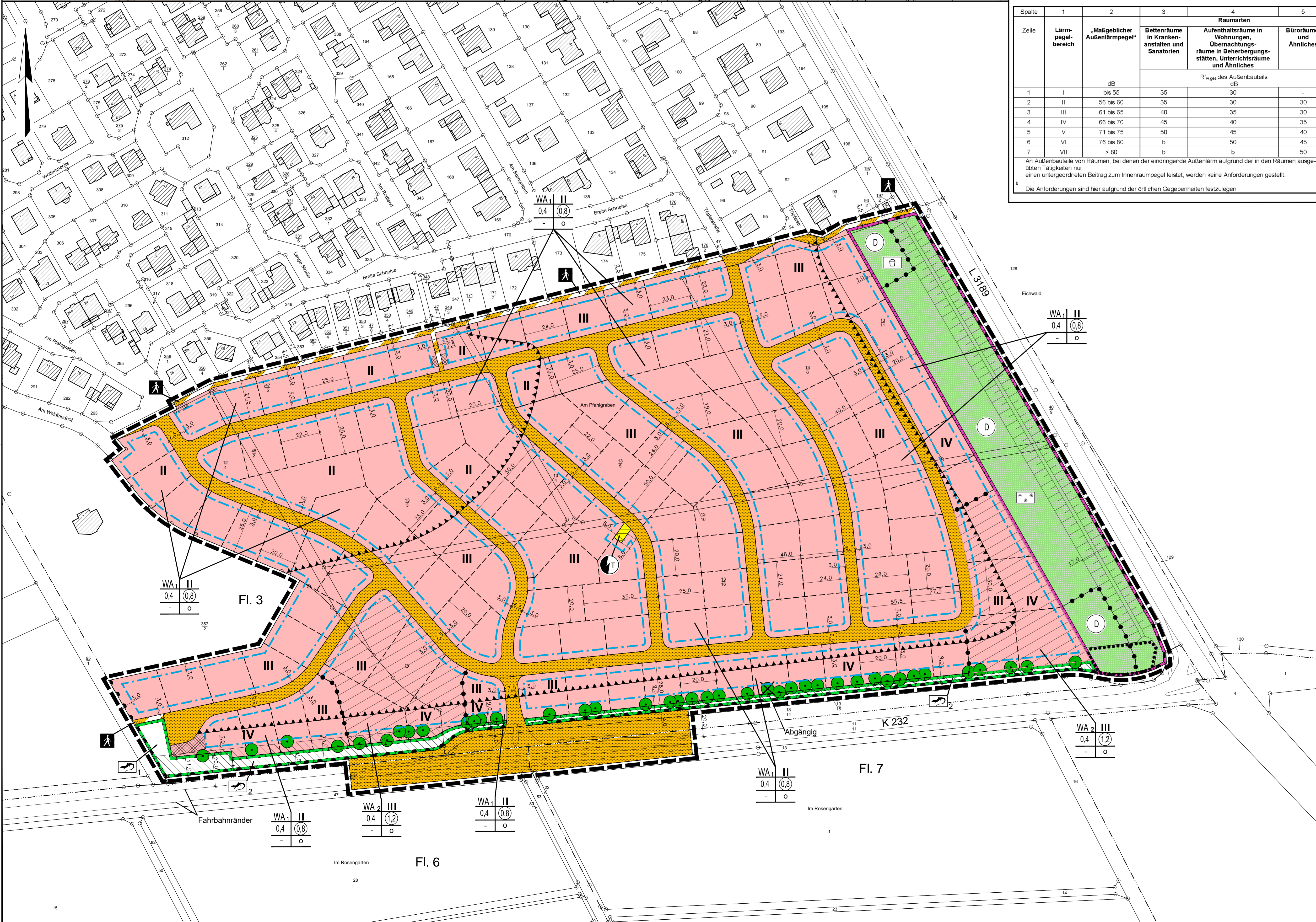
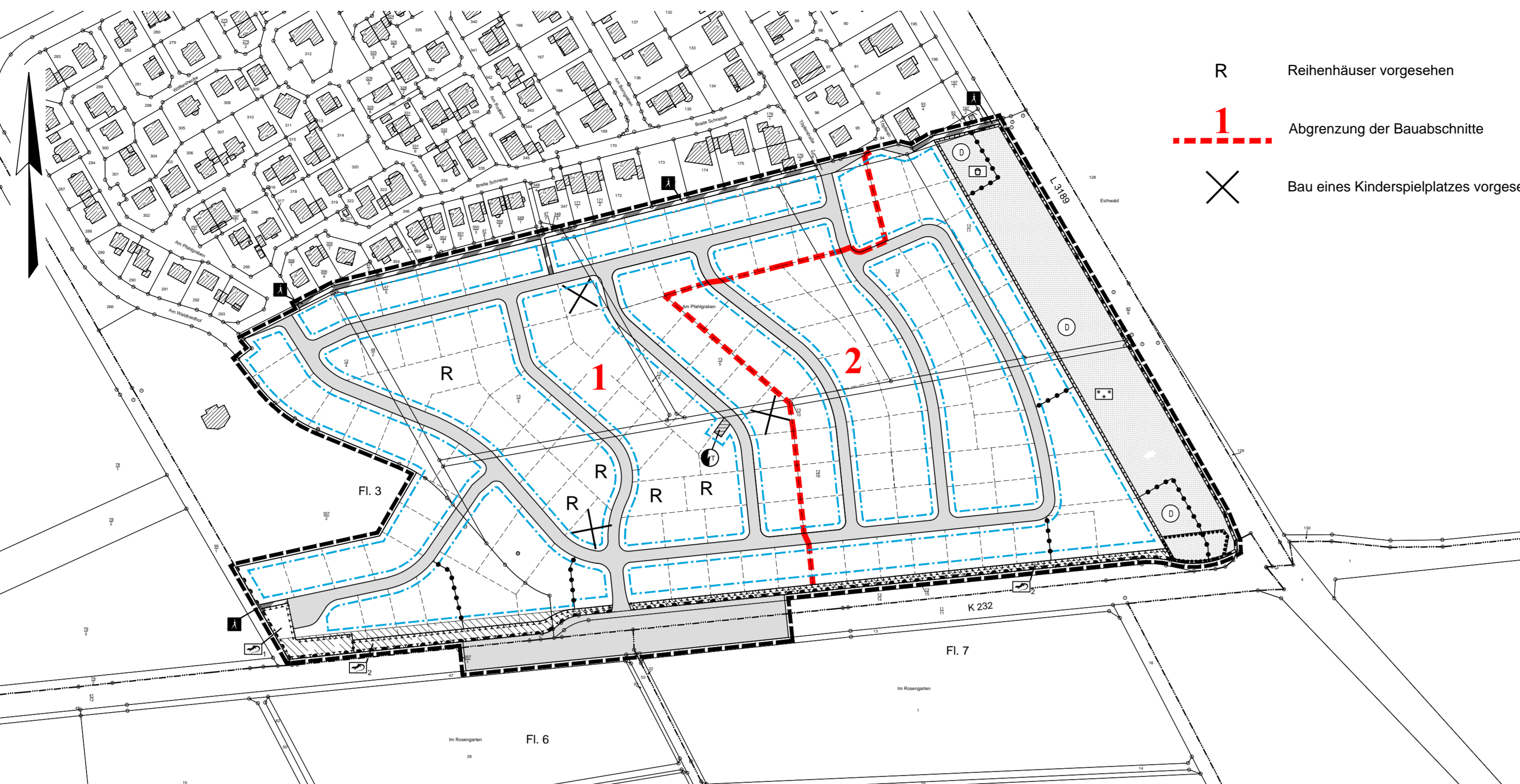


Hinweis: Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr 39 "Oberrau-Süd - Zwischen den Waldecken Teil II", rechtskräftig ab 10.11.1989, teilweise geändert.



Zusätzliche Hinweise (unverbindlich):



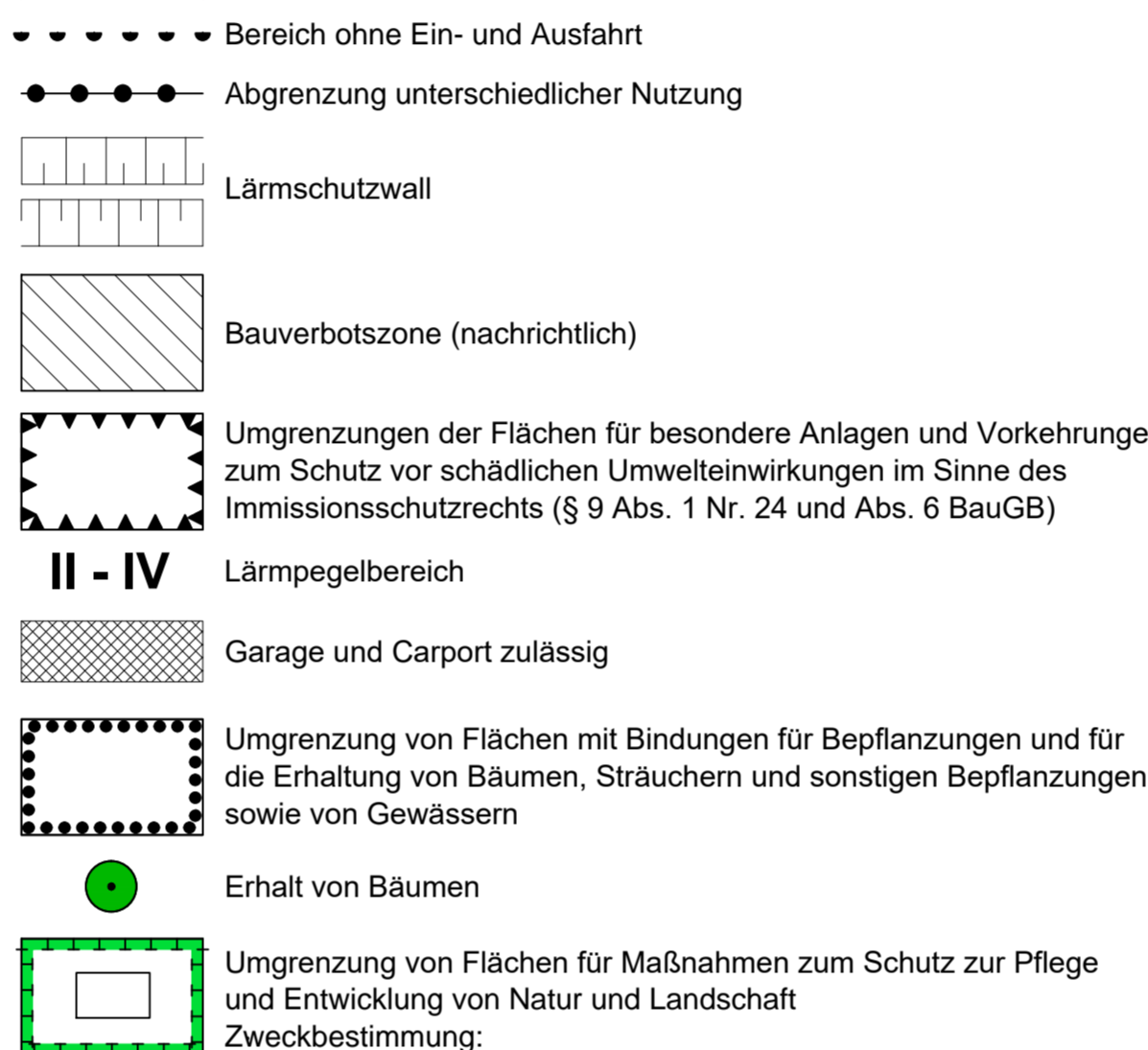
Auszug aus der DIN 4109-1:1016-07, Tabelle 7:

Table with 5 columns: Zeile, Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Betteinräume in Krankenzuständen und Sanatorien, Außenbereiche in Wohn-, Übernachtungs-, Unterrichts- und Ähnliches, Büroräume und Ähnliches. Includes a note about outdoor noise levels.

Zeichenerklärung der ALK-Daten:



Planzeichenerklärung:



Textliche Festsetzungen:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
...
1.2 Zusätzlich zur offenen Bauweise sind als besondere Bauweise Kettenhäuser zulässig.
...
1.3 Für Reihenhäuser und dreigeschossige Wohnhäuser gilt:
...
1.4 Anstelle des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses darf ein Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. Abs. 9 BauNVO).

- 5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)
Ver- und Entsorgungslösungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unbegrünteren Dachflächen an Zisternen anzuschließen.
6.2 Private Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
6.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
6.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
6.5 Maßnahmen für den Artenschutz „Fledermaus“:
6.6 Maßnahmen für den Artenschutz „Zauneichschne“:
Anbringen eines Reptilienschutzzraumes
Baufeldkontrollen, Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen
Das Biotop ist durch Mahd mit einem Balkenmäher im Zeitraum Mai bis September offenzubehalten.
...
7. 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)
7.1 Der Lärmschutzwall muss mindestens 2 m hoch, gemessen ab Geländeböschung, errichtet werden.
7.2 In dem nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Allgemeinen Wohngebiet dürfen die in folgender Tabelle festgesetzten erforderlichen Luftschalldämmmaß R_{w,ges} aller Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Juli 2016, s. Auszug „...“, nicht unterschritten werden.

- Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:
Bäume:
Vogelkirsche Prunus avium
Rothbuche Fagus sylvatica
Traubeneiche Quercus petraea
Hainbuche * Quercus robur
Stieleiche * * Quercus robur
Sandbirke Betula pendula
Espe/Zitterpappel Populus tremula
Ohr-Weide * Salix aurita
Winterlinde * Tilia cordata
Sommerlinde * Tilia platyphyllos
Feldahorn * Acer campestre
Kornelkirsche Cornus mas
Elsbeere Sorbus torminalis
und höchstammige lokale Obstbäume
Sträucher:
Hasel Corylus avellana
Brombeere Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Salweide Salix caprea
Schwarzer Holunder * Sambucus nigra
Weißdorn Crataegus monogyna u. laevigata
Hortensie * Hydrangea
Bibernellrose Rosa spinosissima
(* für heckennartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
9. Gestaltungsatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Die Dachneigung darf nicht größer als 45° gewählt werden.
10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6) und Hinweise
10.1 Südlich der K 232 und westlich der Feldwegparzelle Nr. 53 in Flur 6, daher außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“, das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.
10.2 Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.
10.3 Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Bindung der Vorkehrungsteilnehmer auf der Kreisstraße und der Landesstraße ausgeschlossen ist.
10.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
10.5 Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberrheinischen Hochtaunusbesatzes (ID 440-088 (Hessisches Regierungsamt Nr. 33)). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
10.6 Das Gebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten ungetrieben ist.
10.7 Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen bauliche Anlagen an Straßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, nicht errichtet werden.
...
Planverfahren:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2016 beschlossen.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:
Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.10.2017 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Gemeinde Altenstadt
Bebauungsplan Nr. 71 "Oberrau-Süd Teil III"
Gemarkung Oberau
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2018 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALK/IS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: April 2016
Satzung:
Bearbeitet: I. Zillinger
Gezeichnet: Gaweik
Geprüft: [Signature]
Maßstab: 1:1.000
Stand: 19.02.2018
Zeichnungsnummer: 16101
Ersatz für: [Signature]
Ingenieurbüro Zillinger
35388 Gelnhausen, Weimarer Str. 1, Fon: (0641) 9012-0, Fax: (0641) 9012-34, E-Mail: info@ibzillinger.de, www.ibzillinger.de