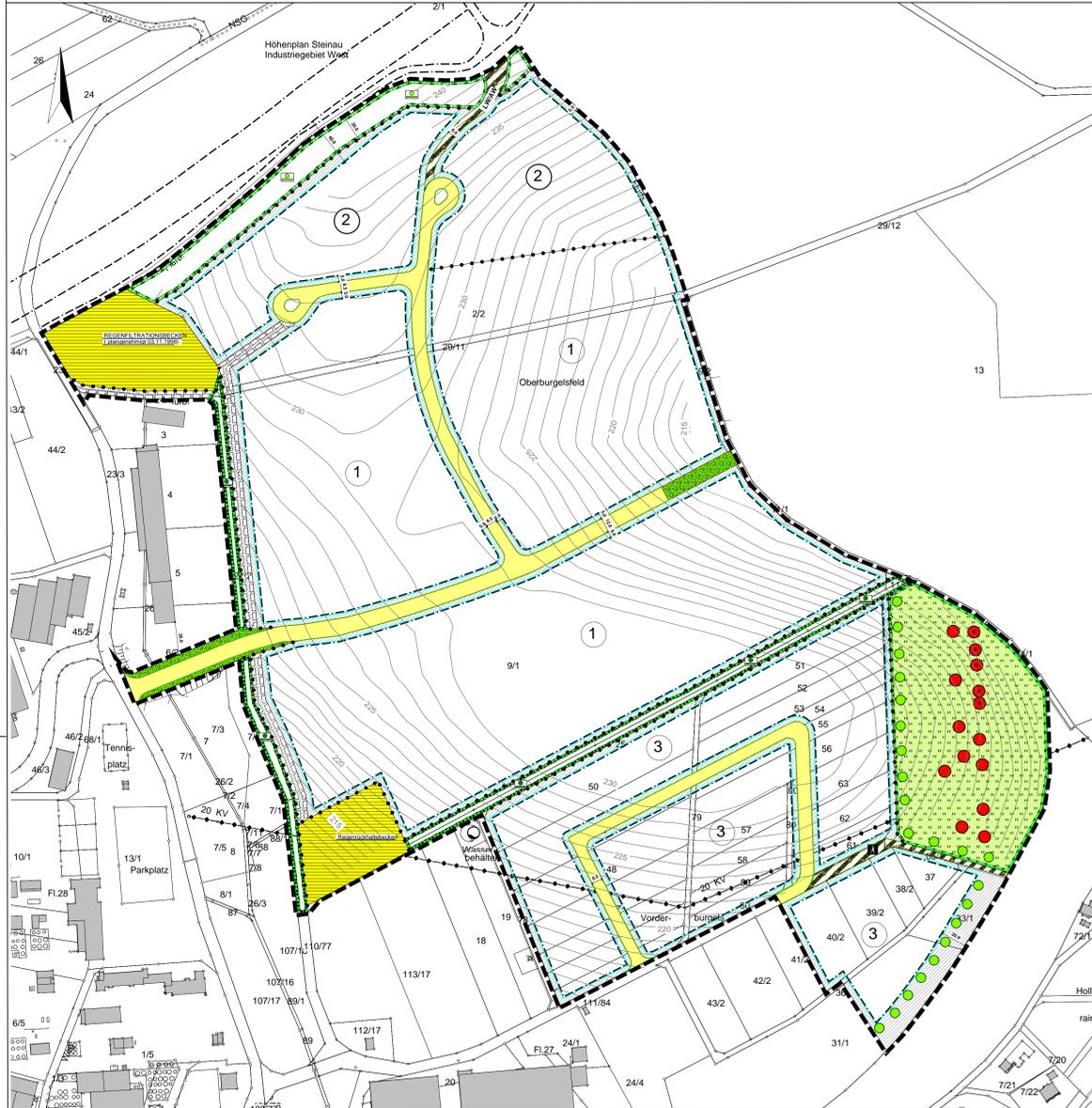


Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt



BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET WEST II“



Katastergrundlage:
Stadt Steinau an der Straße
Stand 08/ 2008

Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9(1) BauGB)

| Baugebiet | Baugebiet | GRZ | GFZ | BMZ | Z | Ok _{max} |
|-----------|-----------|-----|-----|-----|-----|-------------------|
| 1 | GI | 0,8 | — | 9,0 | — | 12 m (*) |
| 2 | GI | 0,8 | — | 9,0 | — | 8,5 m (**) |
| 3 | GE | 0,8 | 2,4 | — | III | 12 m (**) |

(*) in m über dem höchsten durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des geschlossenen Geländes (talseig)
(**) in m über dem tiefsten durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des geschlossenen Geländes (talseig)

Gem. § 31(3) BauGB:
Geringe Abweichungen von der jeweils festgelegten maximalen Oberkante baulicher Anlagen können im Einvernehmen mit der Stadt Steinau an der Straße einfallweise zugelassen werden.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 28.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
 - Hess. Naturschutzgesetz vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
 - Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- 1 Zeicheneintragung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 FL 27 Flurnummer
 - 1.1.2 Polygonpunkt
 - 1.1.3 50 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (vgl. textl. Fests. 2.1)
 - 1.2.1.2 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) (vgl. textl. Fests. 2.1)
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.2.1 9,0 Baumassenzahl (BMZ)
 - 1.2.2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.2.2.3 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.2.2.4 III Zahl der Vollgeschosse (Z) - Höchstgrenze
 - 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen in m über dem festgelegten Bezugspunkt (siehe Tabelle Maß der baulichen Nutzung)
 - 1.2.2.5.1 OK_{max} maximale Oberkante baulicher Anlagen (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)
 - 1.2.3 **Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.3.1 Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
 - 1.2.4 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden (§ 9(1) BauGB)
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.2.1 land- und forstwirtschaftlichem Verkehr sowie Anliegerverkehr vorbehaltene Fläche
 - 1.2.4.2.2 Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.5.1 20kV-Freileitung
 - 1.2.6 **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.6.1 Regenfiltrationsbecken
 - 1.2.6.2 Regenrückhaltebecken
 - 1.2.7 **Grünflächen (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.7.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietsdurchgrünung
 - 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)**
 - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1.1 Erhaltung der Gehölz- und Biotopstrukturen (vgl. 2.3.2.2)
 - 1.2.8.1.2 Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur (vgl. 2.3.2.3)
 - 1.2.8.1.4 Erhaltung und Entwicklung strukturreicher Grünlandgesellschaften (1-schümpf / 2-schümpf - vgl. 2.3.2.4)
 - 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.8.3 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen (exakter Standort variabel)
 - 1.2.8.4 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
 - 1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.8.6 Erhaltung von Obstbäumen
 - 1.2.9 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und -nutzungsberechtigten, der zuständigen Ver- und Entsorger sowie der Stadt Steinau an der Straße
 - 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.9.3 Höhenlinien mit Bemaßung (Acht für Bodenmanagement Büdingen, Schlüchtern)
 - 1.2.9.4 Bemaßung (m)
 - 1.2.9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

- 2 Textliche Festsetzungen**
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO**
- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. i. V. m. 1(5), (6) und (9) BauNVO Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
Nicht zulässig sind:
- Gebäude und Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.
Zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB:
Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Multicontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- 2.3.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) BauGB:
2.3.2.1 Im Bereich aller festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.
2.3.2.2 Erhaltung der Gehölz- und Biotopstrukturen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht
2.3.2.3 Mind. vierreihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht. Pflanzabstand in zwischen den Reihen 2 m. Verwendung einmal verpflanzter leichter Sträucher bzw. Heister.
2.3.2.4 Erhalt und Pflege der bestehenden Hochstammobstbäume sowie extensive Grünlandnutzung im Bereich des Fst. 65. Entwicklung von Extensivgrünland durch Heumuckensaat. Bis zur Etablierung der Wiesenvegetation bzw. zum 3. Jahr 2-jährige Mahd/ Jahr. Ab dem 4. Jahr 2-malige Mahd/ Jahr (ab 2005, ab 15:09; am Westrand (im Bereich der Bäume) 1-malige Herbstmahd/ Jahr. Pflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte: Entwicklungspflege. Pflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß Plankarte (exakter Standort variabel); Entwicklungspflege.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung haben in Anwendung der Ziffer 3 (Abstandsempfehlung für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse) des Leitfadens vom 18.10.2005 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG; SFK/TA-GS“ der Störfallkommission bzw. des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit die nach dem Leitfaden zu ermittelnden Abstandsempfehlungen einzuhalten.
- 2.5 Gem. § 9(1) BauGB
2.5.1 Entlang der Planstraßen ist mindestens alle 15 - 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang beträgt 14 cm. Der exakte Standort ist variabel.
2.5.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.
2.5.3 Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrenzen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht). Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.
2.5.4 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) BauGB und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.
- 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.1.1 **Materialien:** Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegler oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, großflächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
3.1.2 **Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe um nicht mehr als 3 m überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen und Leuchtreklamen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 10 m² sowie eine Höhe von 12 m über dem Mittel der befestigten Grundstücksfläche nicht überschreiten. i.V.m. § 9(2) und (6) FStRG: In der Baubeschränkungszone von 100 m zur Bundesautobahn sind Werbeanlagen nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung der den baulichen Anlagen (n) unterordnen.
3.2 **Einfriedigungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO: Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 4.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)
- 4.2 **Stellplatzsetzung**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 **Bauverbotszone (§ 9(1) FStRG)**
Längs der Bundesautobahn A 66 sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.
- 5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**
- 5.1 Den Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die im Bereich der gemäß § 9(1) BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
5.2 Den Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit der geplanten Bebauung (Industrie-/Gewerbegebiet) werden im Rahmen der Ökokoordination bzw. des städtebaulichen Vertrages (vgl. 6.4) Entwicklungsmaßnahmen zugeordnet, die hinsichtlich der Bewertung nach der Kompensationsverordnung (i.d.F. vom 01.09.2005) der Eingriffsbilanzierung entsprechen.
- 6 HINWEISE**
- 6.1 **Altabtragungen:** Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Stellungnahme MKK, Kreisentwicklung, v. 31.10.2005).
6.2 **Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingrube, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DschG wird hingewiesen.
6.3 **Altsteinzeitliche Funde:** Gemäß der archäologischen Prospektion (Fa. ARCHBAU, Jan./Febr. 2008) wurden innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche mit einer Konzentration von Funden der mittleren und jüngeren Altsteinzeit festgestellt. Im Ergebnis dessen teilt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, mit Schreiben vom 04.03.2008 mit, dass vor Beginn der Erdarbeiten eine Kleinfläche (im 2 x 20 m²) zeitlich beschränkte (ca. 2 Monate) archäologische Untersuchung nötig wird.
6.4 **Kompensation (sonstige geeignete Maßnahmen zum i.S. § 1a(3) BauGB):** Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Risikokompensation erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Ökokoordination der Stadt Steinau an der Straße. Die Festlegung der Kompensationsflächen und der durchzuführenden Maßnahmen sowie des Kompensationsumfangs (Wertpunktbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung vom 01.09.2005) erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis und der Stadt Steinau an der Straße. Zum Stand 08/ 2008 sind folgende Flächen zur Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen und zur Festlegung im Vertrag vorgesehen:
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 61, Fst. 47 („An der Straße im Sachsen“)
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 62, Fst. 51 („Vom Bellinger Berg/ Eschertshög“)
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 62, Fst. 52 („Vom Bellinger Berg/ Eschertshög“)
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 66, Fst. 28 („Schwarze“)
- Gem. Sarrod: Flur 5, Fst. 39 („Borwiesen“)
- Gem. Seidenroth: Flur 3, Fste. 48-50 („Höhe Fohlenhof“)
- Gem. Seidenroth: „Trasse ehemalige Freileitung westlich Thalhof“
Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf (Anzahl Biotopwertpunkte) wird gleichsam in der vertraglichen Vereinbarung fixiert. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan „Industriegebiet West II“.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 24.04.2007
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 22.09.2007
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 22.09.2007
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Baumt 24.09. bis 12.10.2007
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Bauamt):
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 11.09.2007
- 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 01.09.2007
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 29.08.2008
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Baumt 08.09. bis 10.10.2008
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 16.12.2008

Steinau an der Straße, den 17.12. 2008 Siegel

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Industriegebiet West II“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Steinau an der Straße, den 01.02.2010 Siegel

• Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
• Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 03.02.2010

Steinau an der Straße, den 04.02.2010 Siegel

Übersichtskarte 1 : 25.000

Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Bebauungsplan „INDUSTRIEGEBIET WEST II“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/5953-17 Fax: 06403/5953-30 e-Mail: mrvuck@seifertplan.de

Datum: 09/ 2007
Titel: überarb.: 09/ 2008
11/ 2008
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: P. Adelsheim
in: PolyGis 5.5
geprüft: Planungsgruppe Prof. Dr. v. Seifert
ca. 120/70
Maßstab
1: 2.000