

# Wohngebiet „Auf der Rüde“ Stadtteil Hintersteinau



## Allgemeines Wohngebiet

Noch unbebaut

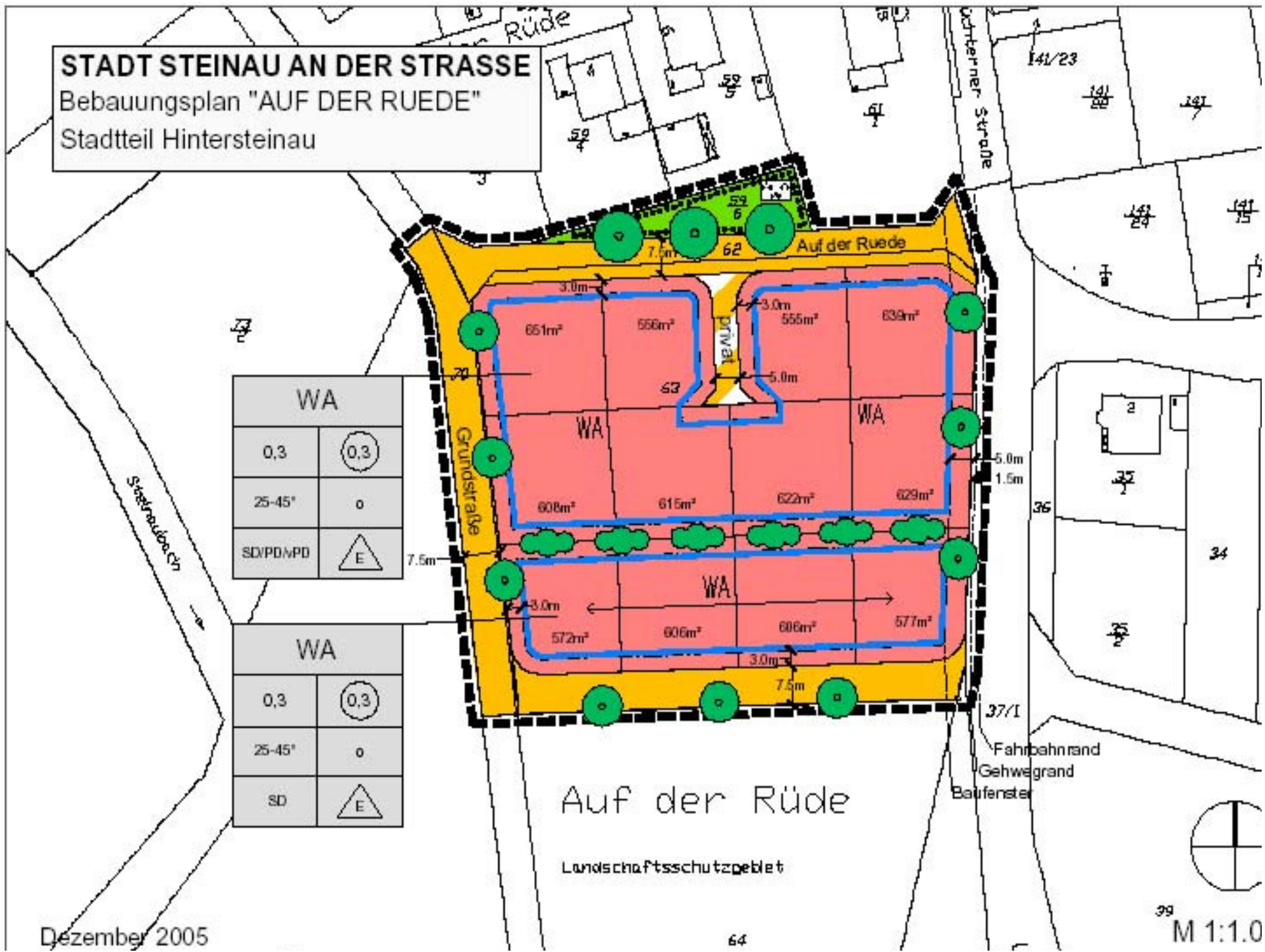
ca. 12 Bauplätze

Entfernung zum  
Stadtzentrum Steinau:  
ca. 16 km

Entfernung zum  
Bahnhof: ca. 16 km

Entfernung BAB-  
Anschluss: 7 km

**STADT STEINAU AN DER STRASSE**  
 Bebauungsplan "AUF DER RUEDE"  
 Stadtteil Hintersteinau



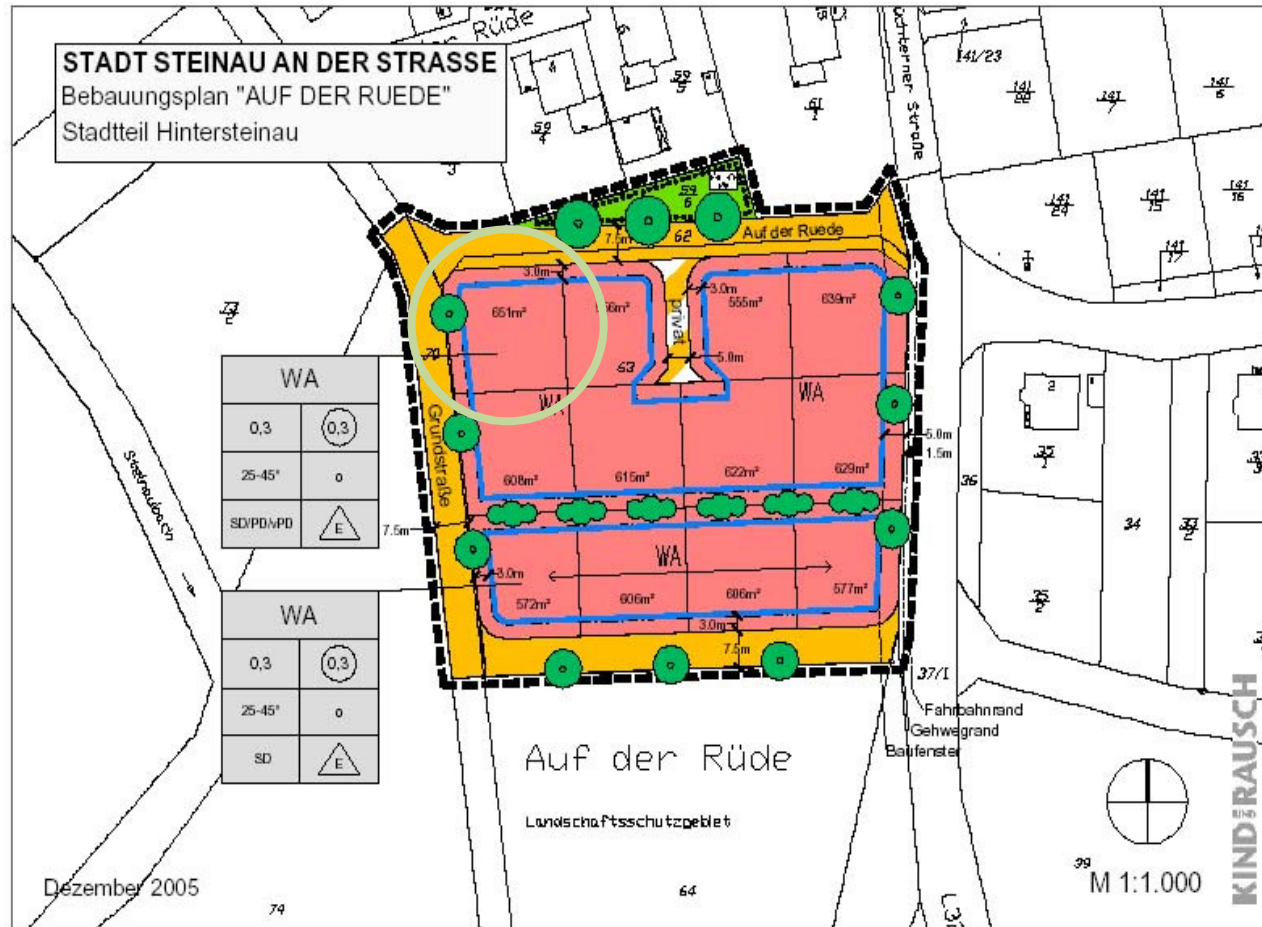
WA	
0,3	0,3
25-45°	o
SD/PO/MPD	E

WA	
0,3	0,3
25-45°	o
SD	E

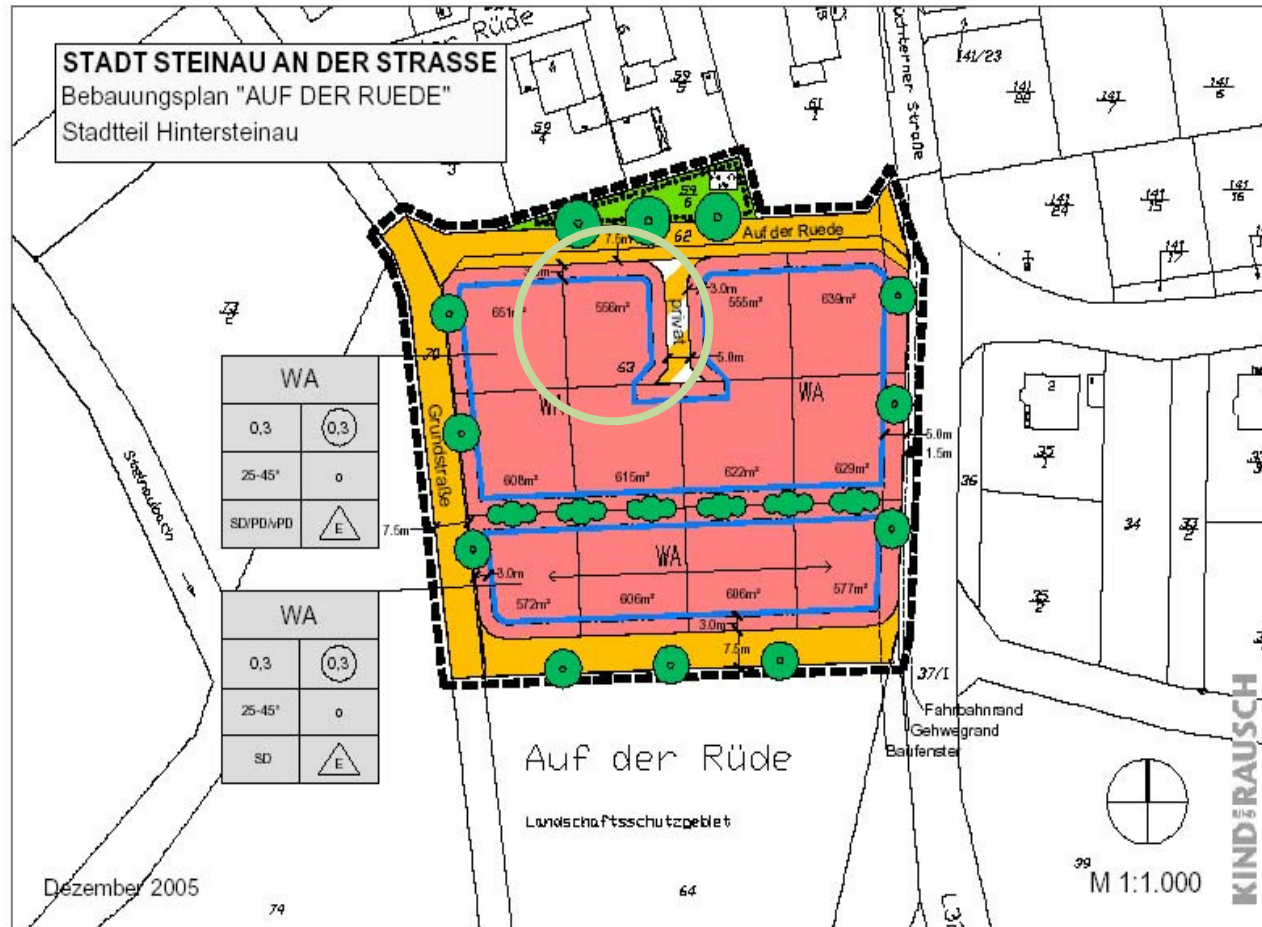
Dezember 2005

99  
 M 1:1.0

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 556 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

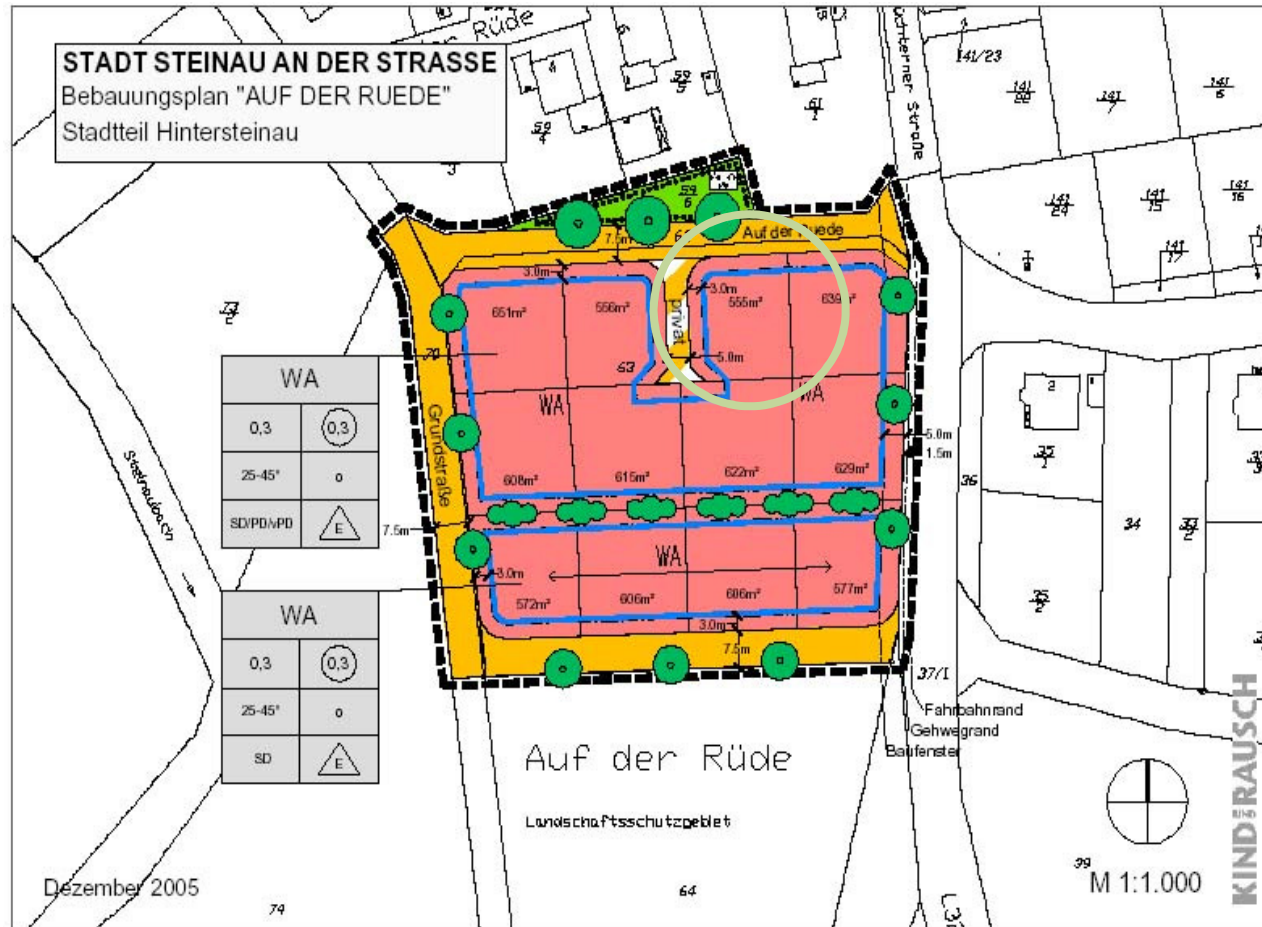
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Rüde“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 555 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

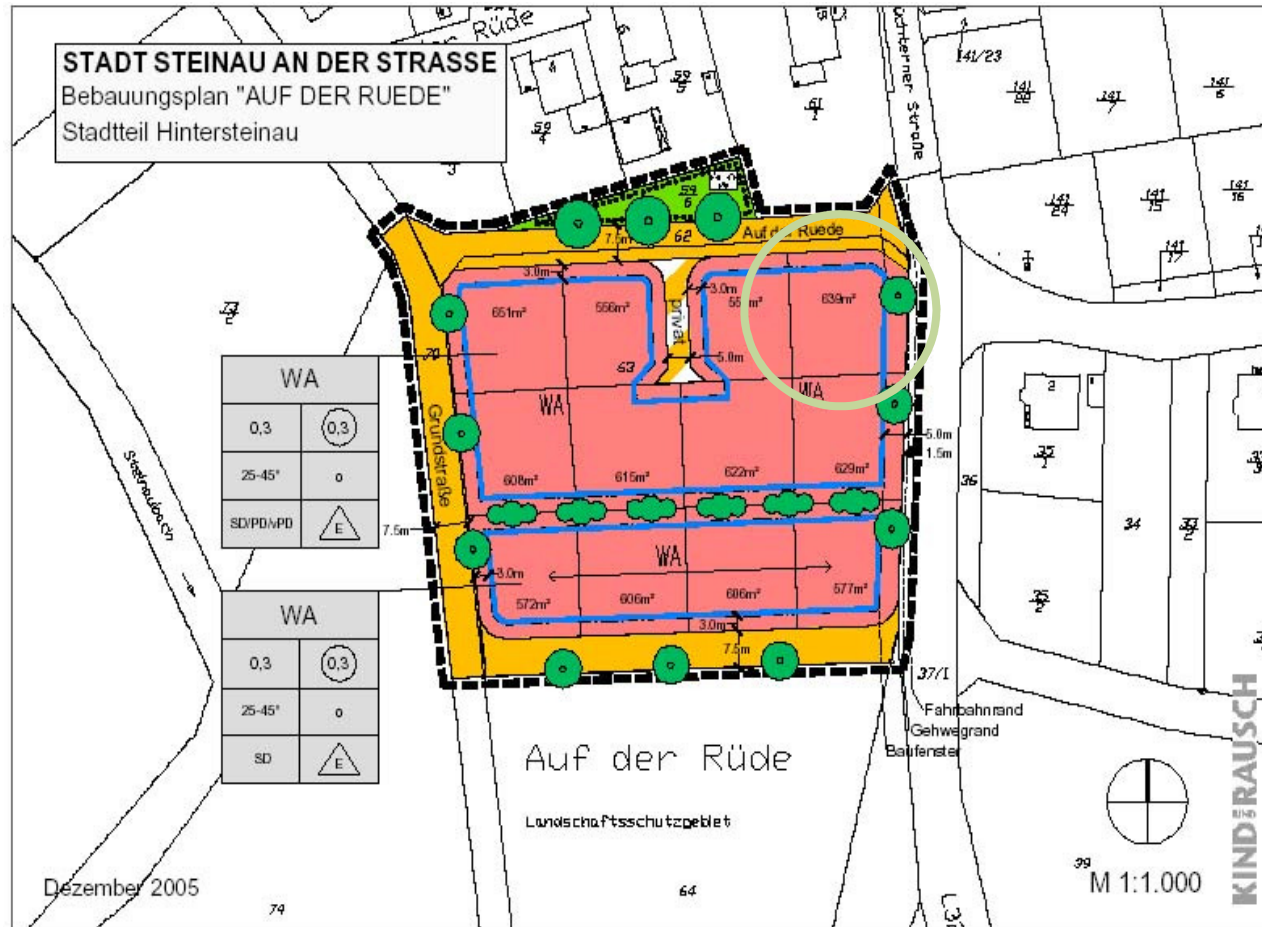
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 639 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

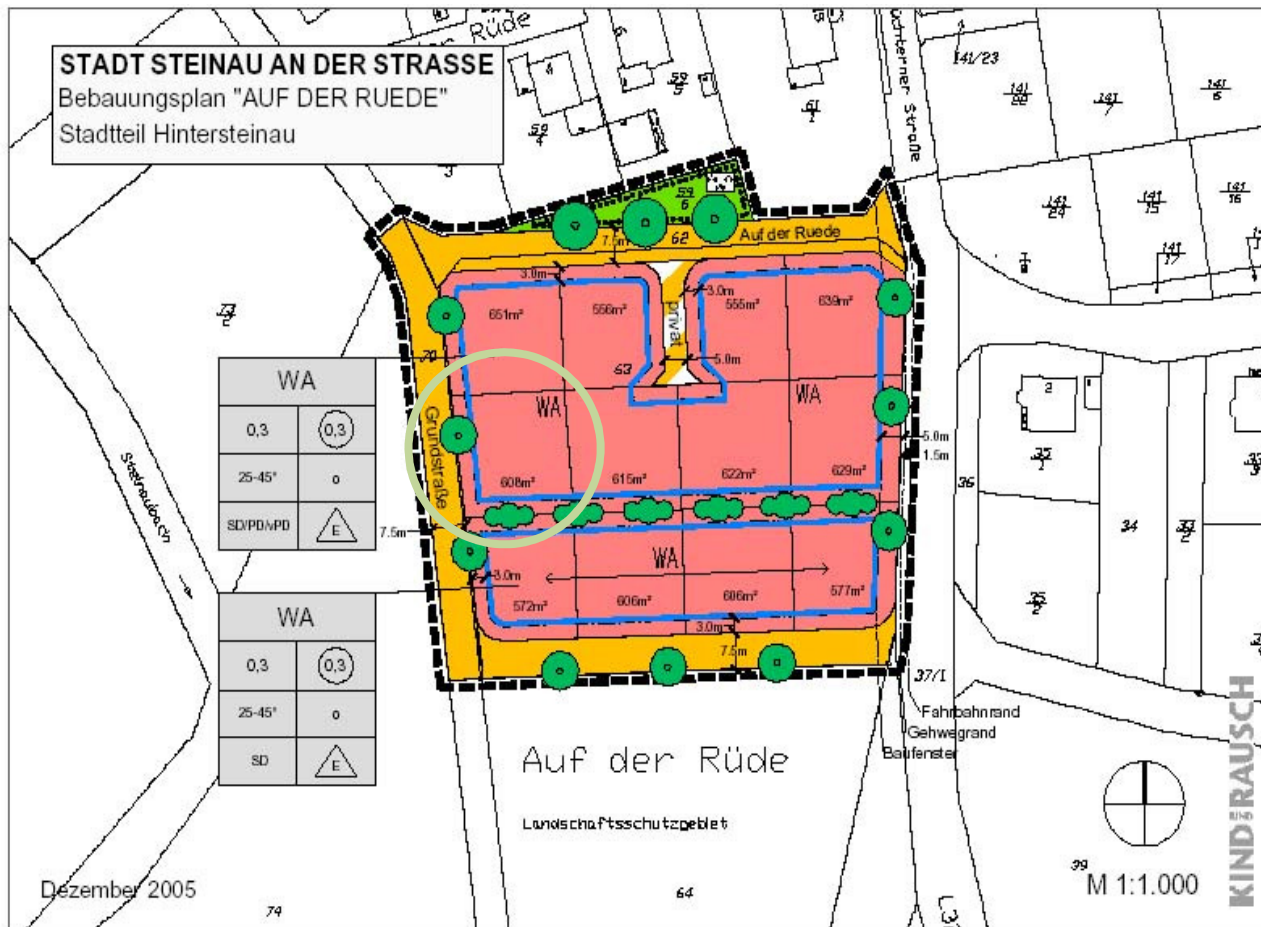
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 608 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

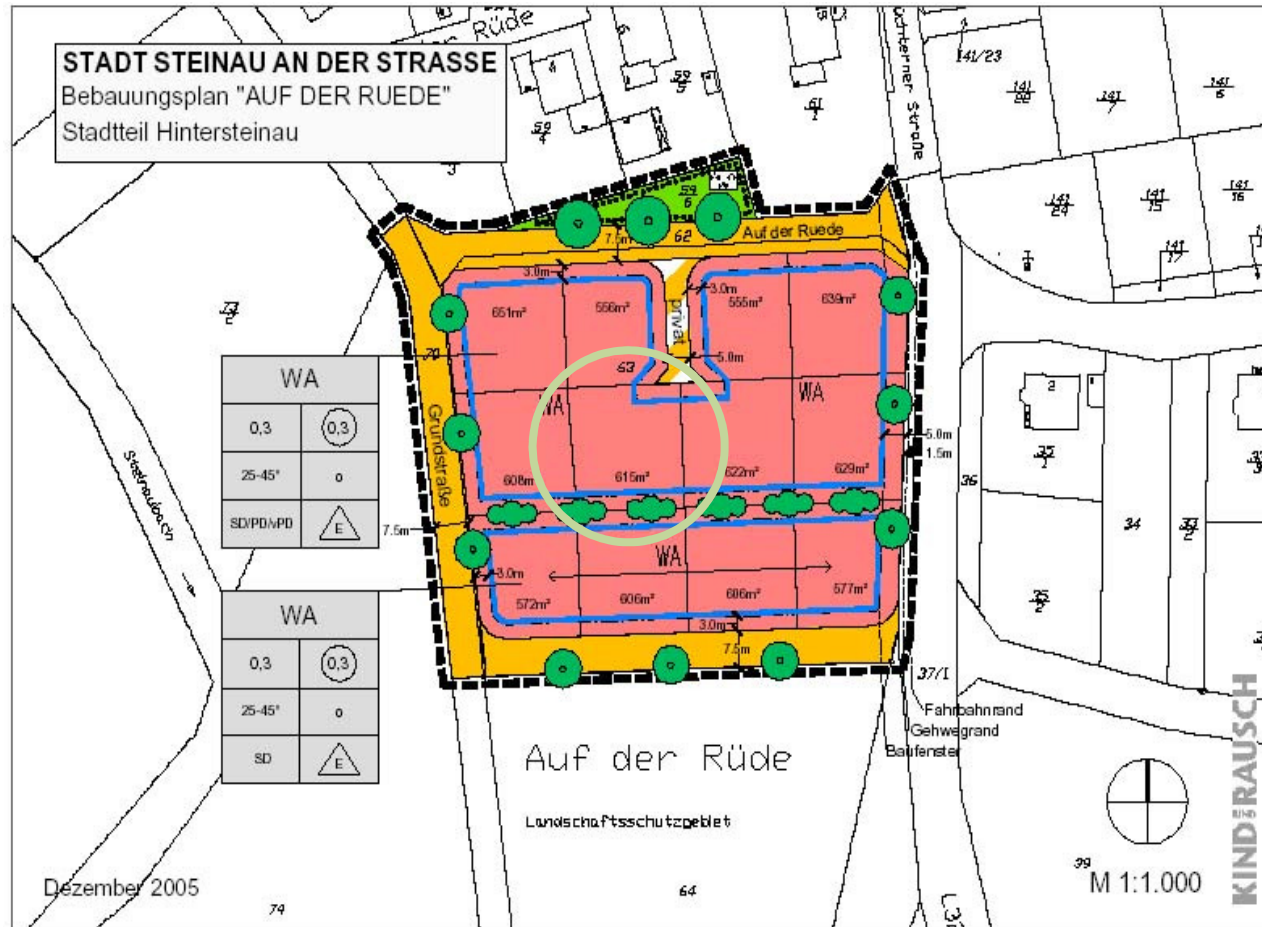
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Rüde“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 615m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

Steht zum Verkauf

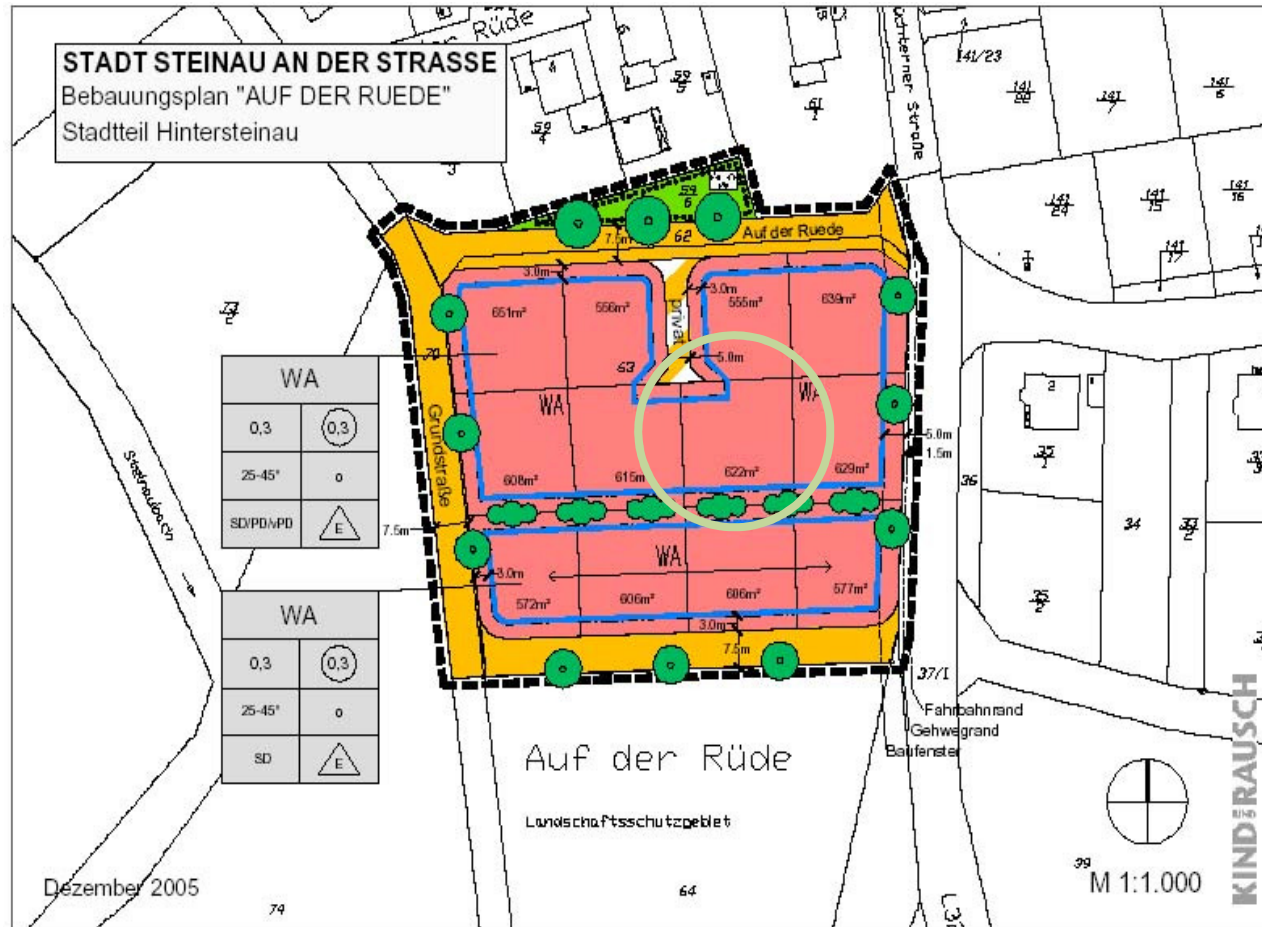
Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58



# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 622 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

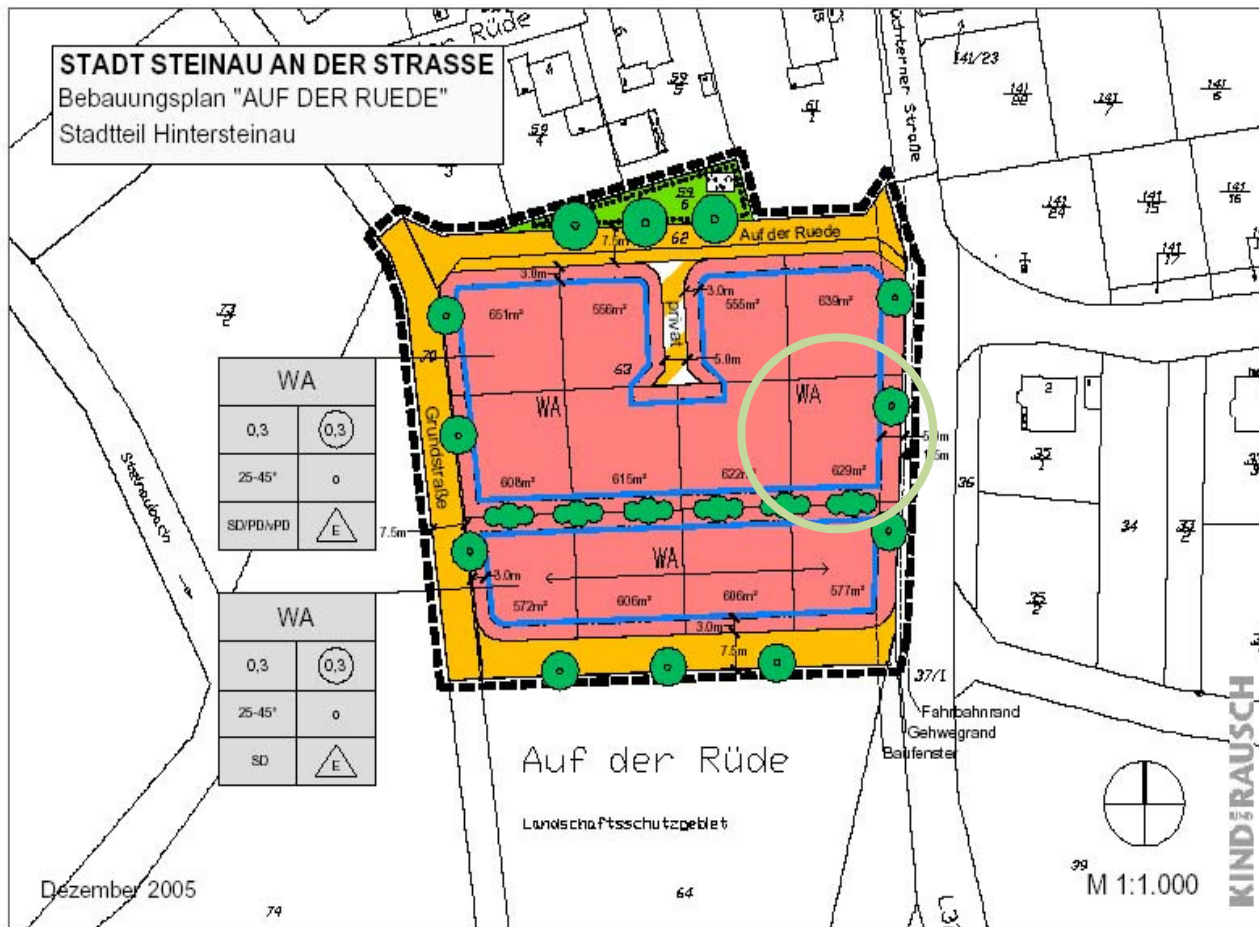
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 629 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

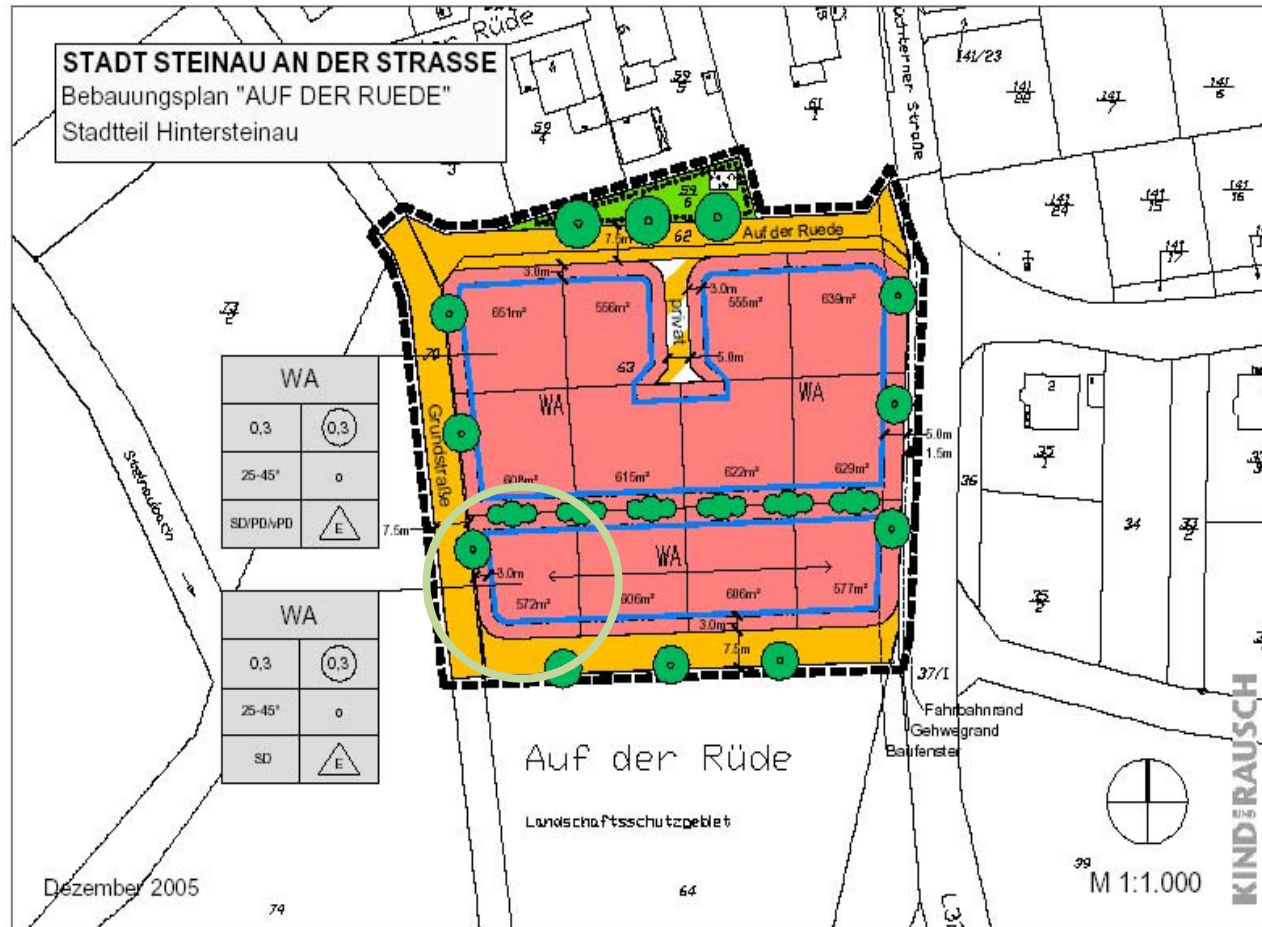
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 572 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

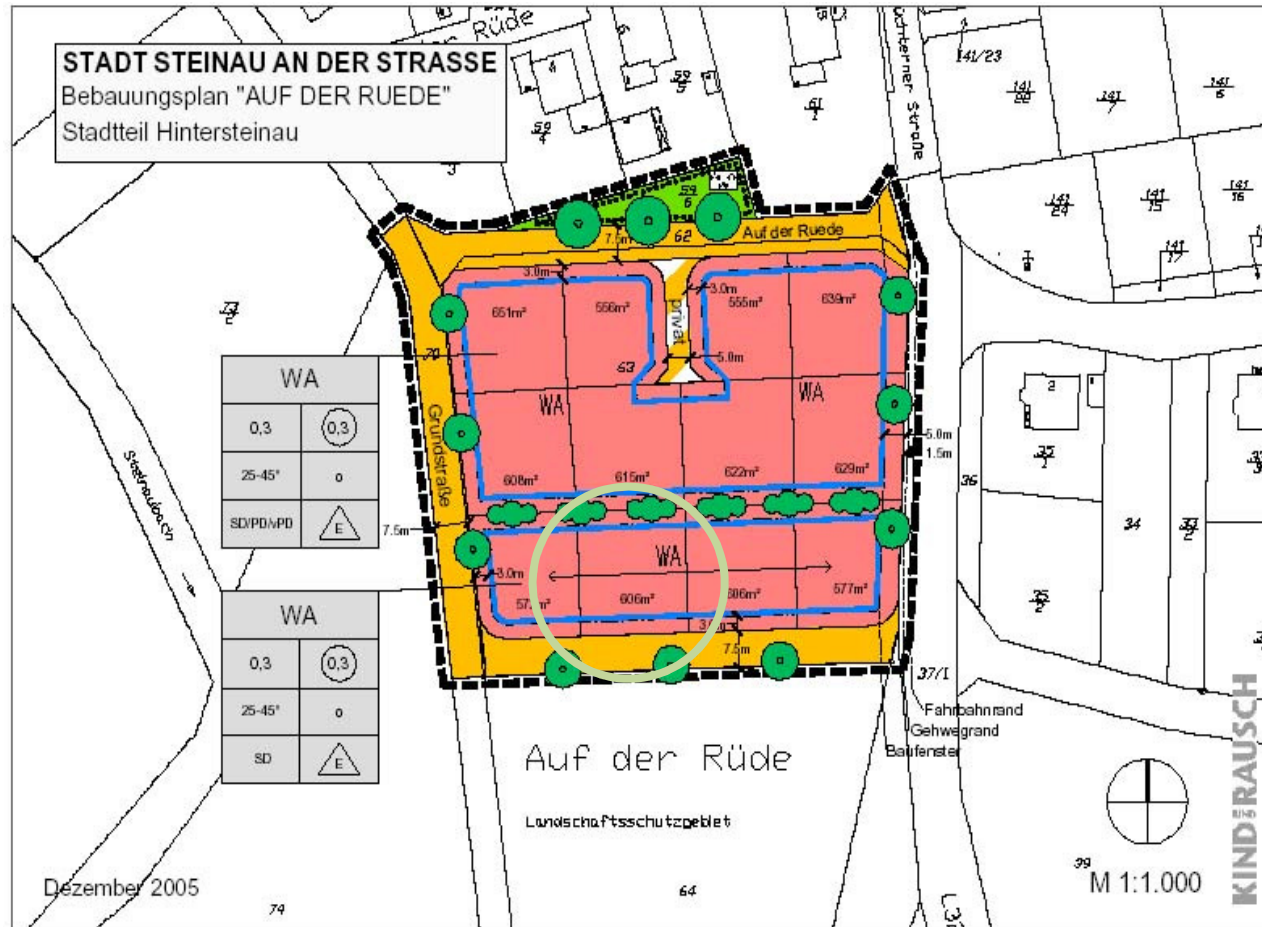
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 606 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

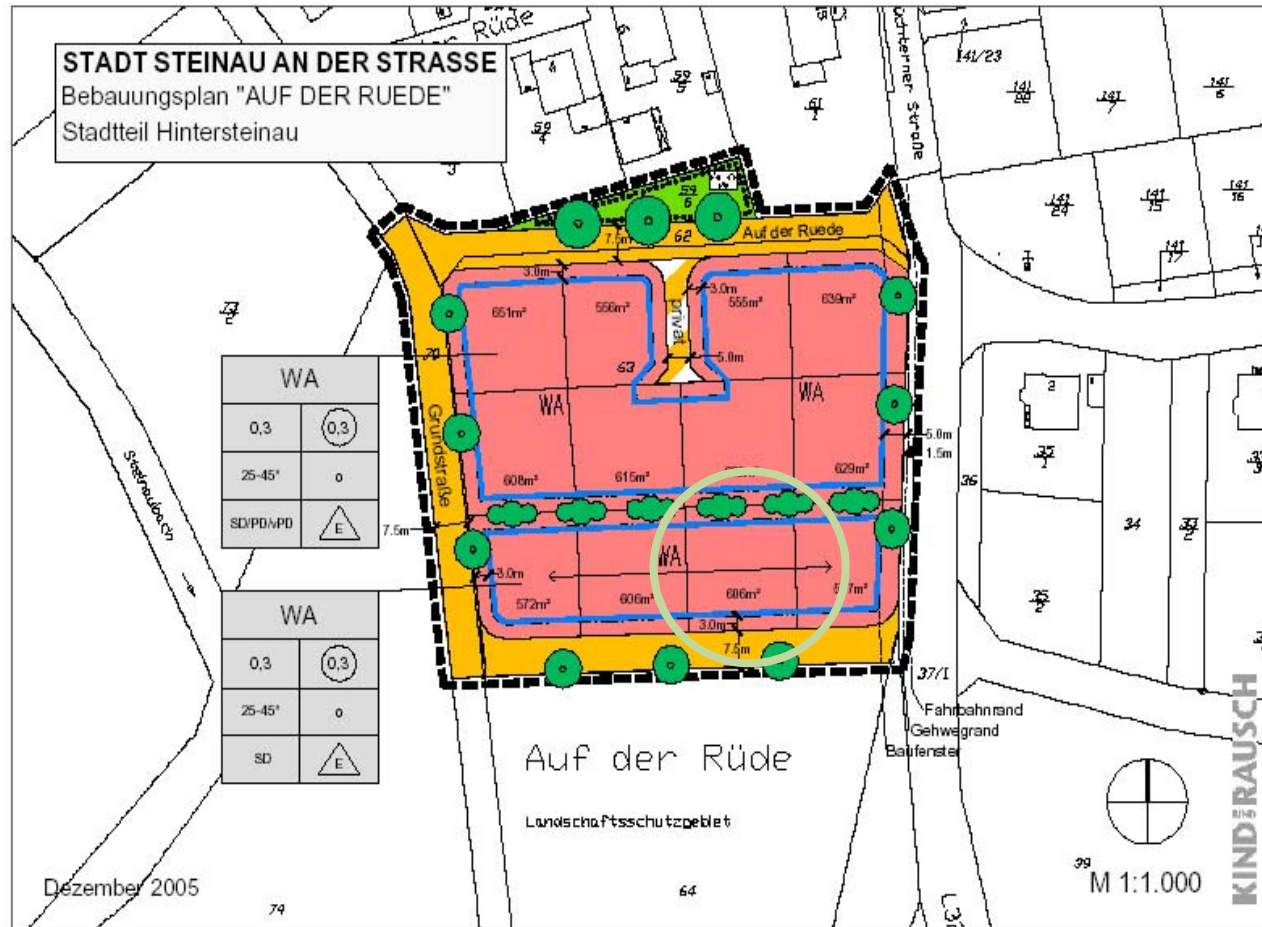
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Größe: ca. 606 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Stadt Steinau an der Straße

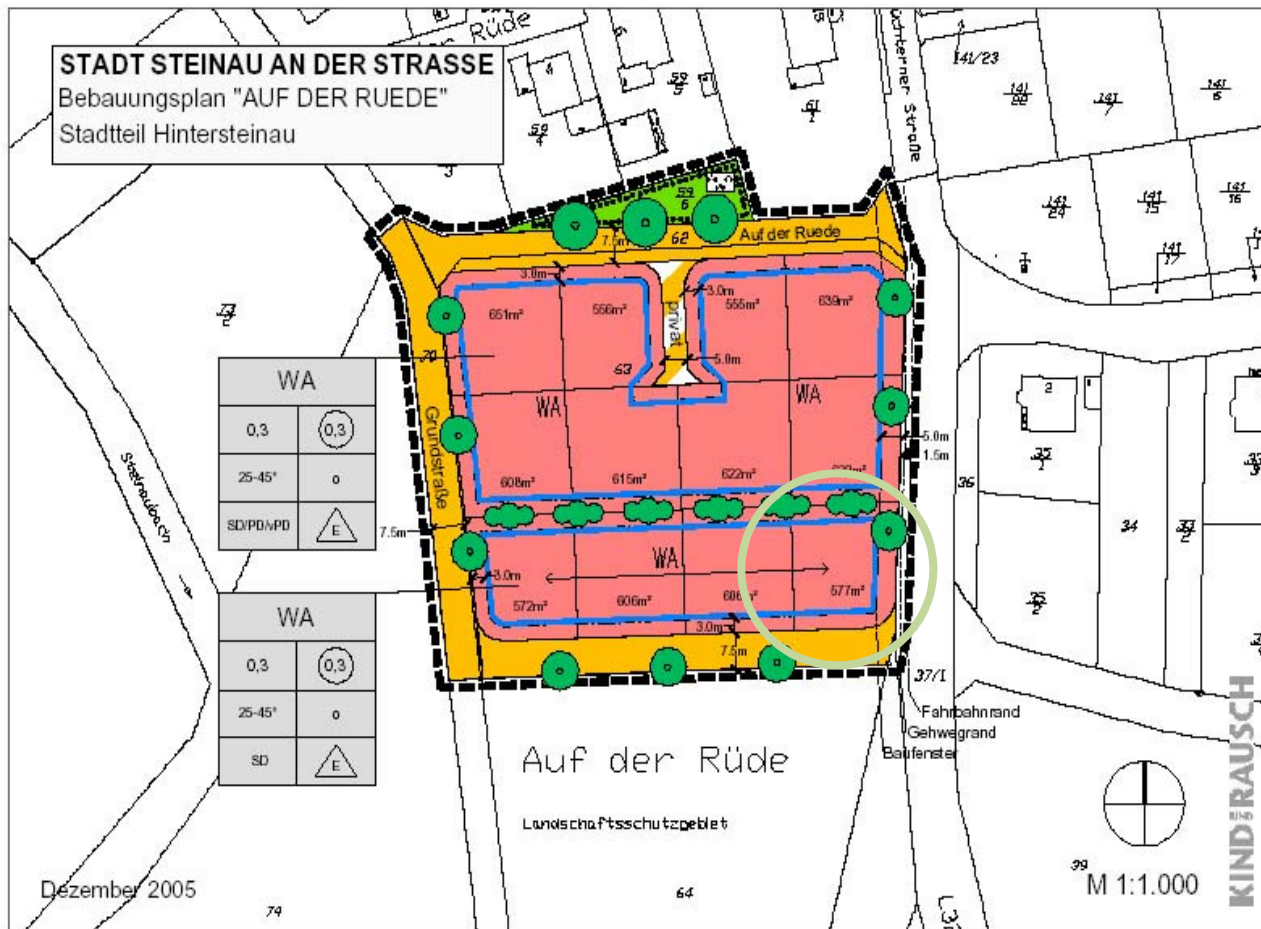
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:  
40,00 €/m<sup>2</sup>

Erschließungskosten:  
ca. 35 - 40 €/m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:  
Liegenschaftsamt der Stadt  
Steinau an der Straße,  
06663 / 973-57 oder  
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Auf der Ruede“ Stadtteil Hintersteinau



Wohngebiet „Auf der Rüste“  
Stadtteil Hintersteinau

Textliche  
Festsetzungen  
des  
Bebauungsplanes

# Stadt Steinau an der Straße

## Bebauungsplan „Auf der Rüde“, Stadtteil Hintersteinau

### **Teil A**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach 4 (§ BauNVO) unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.3).

Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1. BauGB werden durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 (4) 3. BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 (2) BauNVO)**

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.

##### **3. Bauweise (§22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, wie im Plan gekennzeichnet, Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

##### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauWO)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Hauptfirstrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten.

##### **5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12,14 BauNVO)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen nur dann außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, wenn dem Grundstück keine ausreichende Zahl an Stellplätzen und Garagen im Bereich des privaten Garagenhofs zugeordnet werden kann. Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

##### **7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)**

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/Radwege bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen.

##### **8. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)**

Die private Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist flächig mit einer durchgehenden, zweireihigen Hecke (Zweckbestimmung: Landschaftsgrün) zu bepflanzen.

##### **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**

Die im Plan mit (1) gekennzeichnete Fläche im Süden des Planungsgebietes ist entlang der Grundstücksgrenzen mit einer durchgehenden mindestens zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste E zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste D in die Hecke zu pflanzen. Dabei sind pro Strauch und Heister 1,5 qm und pro Hochstamm 5,0 qm Pflanzfläche vorgesehen.

Die unter 10. und 11. festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden dem Gesamteingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).



### **10. Anpflanzen von Bäumen (§9(1) Nr.25 BauGB)**

Innerhalb der Erschließungsstraße und in den Platzaufweitungen sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Baumarten sind der Pflanzliste C zu entnehmen.

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen sind zur Information dargestellt und geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die geplanten Standorte sind bei der Gestaltung der Freiflächen nach Möglichkeit zu beachten.

Für die Pflanzung der Straßenbäume sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0m x 3,0m anzulegen. Im Bereich der Wendehämmer sind um den Baum auf einer Fläche von insgesamt 10 qm wasserdurchlässige Materialien (z.B. breittufiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke).

### **12. Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO)**

An den gekennzeichneten Stellen ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgehende, mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück mind. 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste D als Überhälter in die Hecke zu pflanzen.

## **Teil B**

### **Festsetzungen gemäß § 81 HBO**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81 (1) 1 HBO)**

##### 1.1. Dächer

###### 1.1.1 Dachform und -neigung

Wie im Plan festgesetzt, sind im Allgemeinen Wohngebiet Satteldächer, Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- a) Satteldächer: 30°-45°
- b) Pultdächer, versetzte Pultdächer: 10°-25°

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind generell auch Flachdächer zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 0,50 m betragen. Traufseitig sind für Satteldächer max. 0,80 m bzw. für Pultdächer max. 1,20m Dachüberstand zulässig. Die maximal zulässige Drempehhöhe beträgt 0,625 m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Sparren.

###### 1.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Glänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Zusätzlich sind für Pult- und Flachdächer auch Grasdächer zulässig.

###### 1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als einzelne Spitz- oder Schleppgauben zulässig. Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, max. jedoch 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,50 m, der seitliche Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Die Länge von Gauben darf dabei höchstens 30%, die Gesamtlänge aller Einzelgauben höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches betragen. Für Zwerchgiebel gilt, dass die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muss, oder steiler (max. jedoch 60°) geneigt sein muss. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur in die Dachfläche integriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.

##### 1.2. Gebäudehöhen

Kellergeschosse dürfen straßenseitig, bis auf notwendige Zufahrten für Garagen, nicht durch Abgrabungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben nach § 46 (1) HBO auf max. 50% der Wandlänge abgegraben werden.

### 1.3 Fasadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in nicht glänzenden Farben. Für untergeordnete Bauteile können als zusätzliche Materialien auch Glas und profiliertes Metall verwendet werden.

### 1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Für Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

### 1.5 Garagen und Stellplätze (§81 (1)4 HBO)

Stellplätze und Garagen, die nicht auf der gesonderten Garagenfläche ausgewiesen werden können, sind grundsätzlich nur im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden zu erstellen.

Im Rahmen des Stellplatznachweises darf der für 1 Wohneinheit erforderliche zweite nachzuweisende Stellplatz auf der Zufahrtsfläche ausgewiesen werden.

Alle weiteren Festsetzungen regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße.

## **2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§81 (1)5 HB.O)**

### 2.1 Einfriedigungen

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken (Pflanzliste F), Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern aus Naturstein oder Ortbeton nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Holz- oder Metallzäune sind mit vertikaler Gliederung zu gestalten.

### 2.2 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind bei Neuanpflanzungen bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Pflanzliste B) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch zwei hoch- oder halbstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten gemäß Pflanzliste A) gepflanzt werden. Insgesamt sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m<sup>2</sup> und pro Hochstamm 5,0 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Zufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökoporenpflaster o.ä. verwendet werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

## **Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler**

Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

### **2. Zisternen**

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und/ oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DiIM 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

## Anlagen

### Pflanzliste A (Obstgehölze)

Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne), Prunus domestica (Pflaume, Zwetsche], Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Malus communis (Wildapfel), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Walnuß), Sorbus aucuparia var. edulis (Mährische Eberesche)

Zu verwenden sind regionaltypische, altbewährte Sorten wie Äpfel:

Apfel von Croncels, Klarapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinzenapfel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette u.a.

Birnen: Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Luxemb. Mostbirne, Schweizer Wasserbirne u.a.

### Pflanzliste B (Bäume)

Fraxinus excelsior (Esche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Juglans regia (Walnuß!)  
Populus tremula (Zitterpappel)

### Pflanzliste C (Straßenbäume)

Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Wendehammer:  
Aesculus carnea (Purpur-Kastanie)

### Pflanzliste D (Überhälter)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### Pflanzliste E (Sträucher und Heister)

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Coryllus avellana (Haselnuß)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Crataegus laevigata (Zweigfl. Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

### Pflanzliste F (Hecken)

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus laevigata (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)