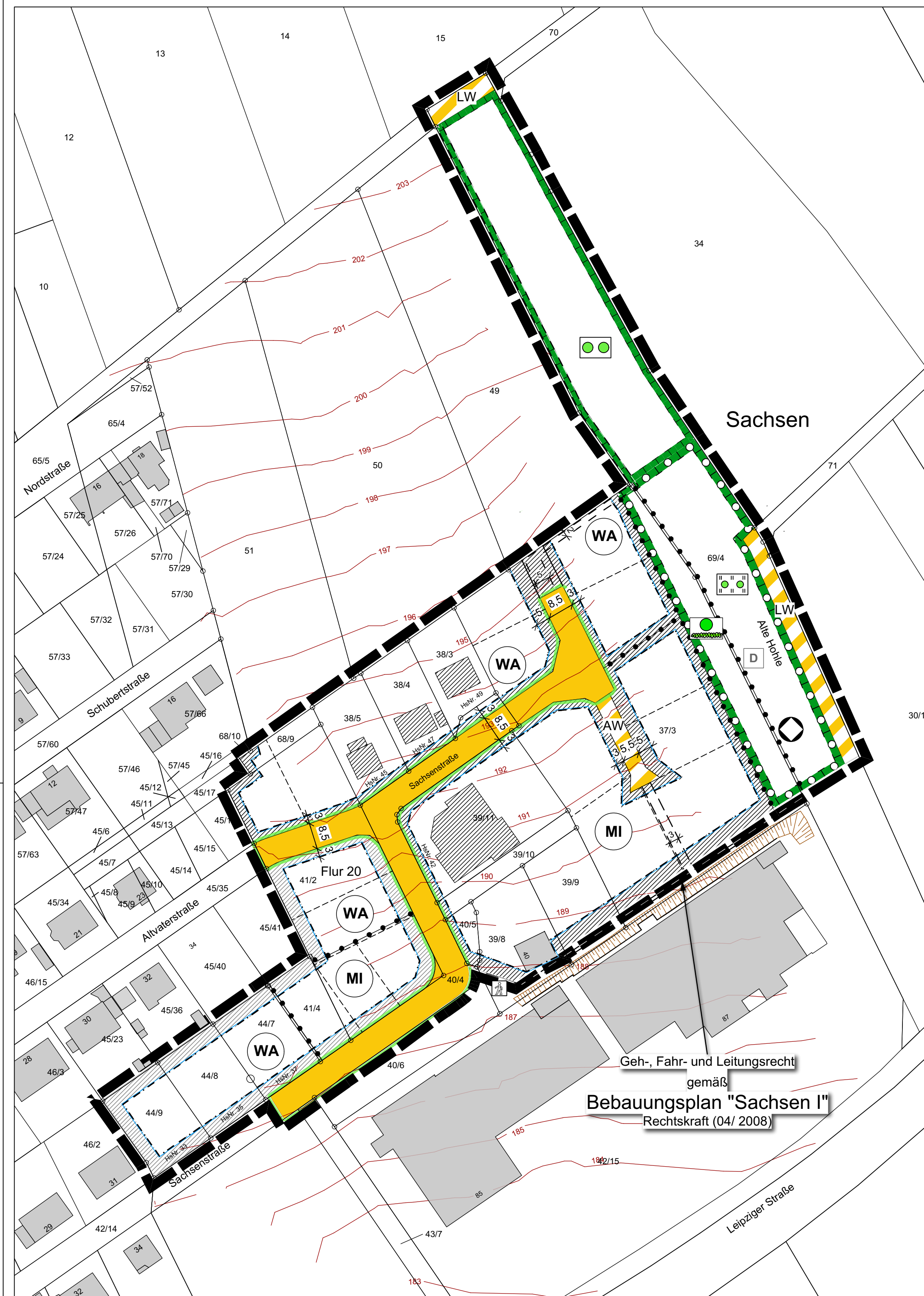


Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt



BEBAUUNGSPLAN „SACHSEN II, 3. Änderung“



Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, Dachform § 81 HBO

Table with 7 columns: Baugebiet, GRZ, GFZ, Z (max), Th max (*), Fh max (*), Bauweise, Dachform. Rows include WA and MI categories.

(* in m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes (** bei Wohngebäuden)

- 1 Zeichenerklärung
1.1 Katastermäßige Darstellungen
1.1.1 Flurnummer
1.1.2 Flurstücksnummer
1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
1.2 Planzeichen/planzeichnerische Festsetzungen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
1.2.1.2 Mischgebiet gem. (§ 6 BauNVO)
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1.2.2.1 Geschossflächenzahl
1.2.2.2 Grundflächenzahl
1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche gemäß der im Bebauungsplan dokumentierten Höhenlinien
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
1.2.3.1 offene Bauweise
1.2.3.2 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.2.1 landwirtschaftlichem Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche, wasserdurchlässig befestigt
1.2.4.2.2 Anliegerweg
1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB
1.2.5.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1 geschlossene Baum-/ Strauchhecke
1.2.5.1.2 Gehölzanzpflanzung/-entwicklung, Saumbereiche
1.2.5.1.3 Schutz und Pflege der Gehölzbestände, Saumbereiche
1.2.5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
1.2.5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.2.6 Sonstige Planzeichen
1.2.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
1.2.6.2 Grundstücksgrenzen
1.2.6.3 neu errichteter Gebäudebestand
1.2.6.4 Höhenlinien mit Bezeichnung (m ü NNH)
1.2.6.5 Böschung
1.2.6.6 Bemaßung (m)
1.2.6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.6.8 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
1.2.6.9 Kulturdenkmal
1.2.6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2 Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO
2.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Drainagepflaster) zu befestigen.
2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB:
2.2.2.1 Geschlossene Laubbaum-/strauchhecke:
2.2.2.2 Gehölzanzpflanzung/-entwicklung, Saumbereiche:
2.2.2.3 Schutz und Pflege der Gehölzbestände, Saumbereiche:
2.3 Gem. § 9 (1) 25 BauGB
2.3.1 Entlang der Planstraßen ist wechselseitig in einem Abstand von 50 m mindestens jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindeststammumfang 14 cm in 1 m Höhe).
2.3.2 Mindestens alle Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken.
2.3.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der jeweiligen Festsetzung bzw. der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO
3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.1.1 Dachform, Dachneigung und eindeckung:
3.1.2 Dachaufbauten (Gauben), Dachflächenfenster, Dacheinschnitte:
3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
3.2.1 Einfriedigungen:
3.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen
3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als vegetationsfähige Fläche anzulegen.
4 Nachrichtliche Übernahmen
4.1 Verwertung von Niederschlagswasser
4.2 Stellplatzsatzung

- 5 Hinweise
5.1 Bodendenkmäler:
Nach dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, (Schreiben vom 30.01.2008) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (südöstlich der „alten Höhle“) ein neu entdeckter altsteinzeitlicher Oberflächenfundplatz („Steinau 24“).
5.2 Kulturdenkmal:
Nach der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis (Schreiben vom 21.05.2013 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes) befindet sich am Rande des Plangebietes ein verfallener historischer Hohlweg, der vermutlich ursprünglich als Teil der Steinauer Landwehr genutzt wurde.
5.3 Altablagerungen/Altlasten:
Im Osten des Plangebietes (Flst. 69/4) befindet sich die Altablagerung (AFD-Nr. 435 028 080 005)
5.4 Erdaufschlüsse / Grundwasser - gesetzl. Anzeigepflichten § 49 WHG
5.5 Bodenschutz - Anzeige-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten
5.6 Artenschutz:
5.7 Telekommunikationslinien:
6 Zuordnungs festsetzungen - § 9 (1a) BauGB (Sammelzuordnung)
Es wird ausdrücklich auf die Zuordnungs festsetzungen des Bebauungsplanes „Sachsen I“ sowie die jeweilige Begründung zu den Bebauungsplänen „Sachsen I“ und „Sachsen II“ (Änderung, 01/2014) verwiesen.
Der vorliegende Bebauungsplan stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sachsen“ aus 1968 dar.
Der vorliegende Bebauungsplan „Sachsen II, 3. Änderung“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des/der bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes/ Bebauungspläne.

7. Vermerke
A. Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 12.07.2016
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping):
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB:
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Steinau an der Straße, den ... Siegel
Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt
Bebauungsplan "Sachsen II, 3. Änderung"
Übersichtskarte 1 : 10.000
ENTWURF
Format (in cm) 110 x 60
Maßstab 1 : 1.000
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114, 35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com