

Wohngebiet „Hofrasen“ Stadtteil Marjoß



Allgemeines Wohngebiet

Entfernung zum
Stadtzentrum Steinau:
ca. 10,6km

Entfernung zum Bahnhof:
ca. 11,7km

Entfernung BAB-
Anschluss: 12,4km

STADT STEINAU AN DER STRASSE

Bebauungsplan "HOFRASEN"

Stadtteil Marjoß

WA	
2 Wo	
0,4	0,7
30-45° 10-25°/0,5°	0
SD/PD/ PD/MPD	E

WA	
2 Wo	
0,4	0,7
30-45° 10-25°	0
SD/PD/ vPD	E

WA	
2 Wo	
0,4	0,7
30-45° 10-25°	0
SD/PD/ vPD	D



Weihershangweg

Landschaftsschutzgebiet

Weg 66

Graben

KINDERAUSCH

Astal

M 1:1.000

März 2006

Wohngebiet „Hofrasen“ Stadtteil Marjoß



Größe: ca 630m²

Eigentümer:
Stadt Steinau an der Straße

Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:
40,00 €/m²

Erschließungskosten:
ca. 35 - 40 €/m²

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

Wohngebiet „Hofrasen“
Stadtteil Marjöß

Textliche
Festsetzungen
des
Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Hofrasen“, Stadtteil Marjoß

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 (2) 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, nur Einzel- bzw. Doppelhäuser 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 außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Grundstück auf maximal 2 festgesetzt.

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. Grünflächen (§ 9 (1)Nr.15 BauGB)

Der im Südosten gelegene Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Zur Begrünung der Fläche ist eine entsprechende Zahl an Bäumen (3x Tilia cordata, Hochstamm, 3xv., STU 18-20cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 20% der Grünfläche mit Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen. Die im Süden festgesetzte öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Grünanlage) dient der Anlage eines dreireihigen Gehölzes sowie eines begleitenden Fußwegs. Die private Grünfläche ist flächig mit einer Hecke (Zweckbestimmung: Abstandsgrün) 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 mit einer durchgehenden mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste E zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Abstand von 15,0m sind hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste D in die Hecke zu pflanzen.

Die unter 10., 11. und 12. festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden dem Gesamteingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (im Plan mit (2) gekennzeichnete Fläche) ist eine flächige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind 70% Sträucher und 30% Heister gemäß Pflanzliste E zu verwenden. Zusätzlich sind auf dieser Fläche mindestens 2 hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste D in diese Hecke zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind pro Strauch und Heister 1,5qm und pro Hochstamm 5,0qm anzusetzen.

11. Anpflanzen von Bäumen (§9(1) Nr.25 BauGB)

Innerhalb der Erschließungsstraße 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.

Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumneupflanzungen sind die Trassen der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

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

An den gekennzeichneten Stellen ist entlang der Grundstücksgrenze 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

Als Dachform sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes generell Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Zusätzlich wird für ein Baufenster (2 Grundstücke im Westen) die Errichtung von Flachdächern erlaubt.

Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- a) Satteldächer: 30°-45°
- b) Pultdächer, versetzte Pultdächer: 10°-25°
- c) Flachdächer: 0°-5°

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind generell auch Flachdächer zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 0,50m betragen. Traufseitig sind für Satteldächer max. 0,80m bzw. für Pultdächer max. 1,20m Dachüberstand zulässig. Die maximal zulässige Drenpelhöhe beträgt 0,625m. Die Drenpelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Sparren. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Format und Farbe) auszuführen.

1.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als einzelne Spitz- oder Schleppegauben zulässig. Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, max. jedoch 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,50m, der seitliche Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00m 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 Fassadengestaltung

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. Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

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 sind grundsätzlich nur im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden zu erstellen und können in der Regel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Im Rahmen des Stellplatznachweises darf der für 1 Wohneinheit erforderliche zweite nachzuweisende Stellplatz auf der Zufahrtsfläche ausgewiesen werden. Bei 2 Wohneinheiten kann der dritte Stellplatz ebenfalls auf der Zufahrtsfläche nachgewiesen 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 (Pflanzenliste Fj, Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern aus Naturstein oder Ort beton nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Holz- oder Metallzäune sind mit vertikaler Gliederung zu gestalten. Einfriedigungsmauern und -zäune von Doppelhäusern sind in Materialwahl und Farbgebung einheitlich 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 (Pflanzenliste 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 Pflanzenliste A) gepflanzt werden. Insgesamt sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5m² und pro Hochstamm 5,0m² 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.a. 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 DiM 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

3. Lärmschutz

Kühl-, Lüftungs-, Pumpen- und Filteranlagen (z.B. Klimaanlage, Teichpumpen) sind so zu dämmen, dass die Geräuschemissionen an schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen folgende Werte - gemessen als Beurteilungspegel - nicht überschreiten: tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB(A)

4. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Anlagen auftreten. Diese sind, soweit sie aus einer Bewirtschaftung/ Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft resultieren, im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

5. Altlasten

Werden bei der 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.

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)