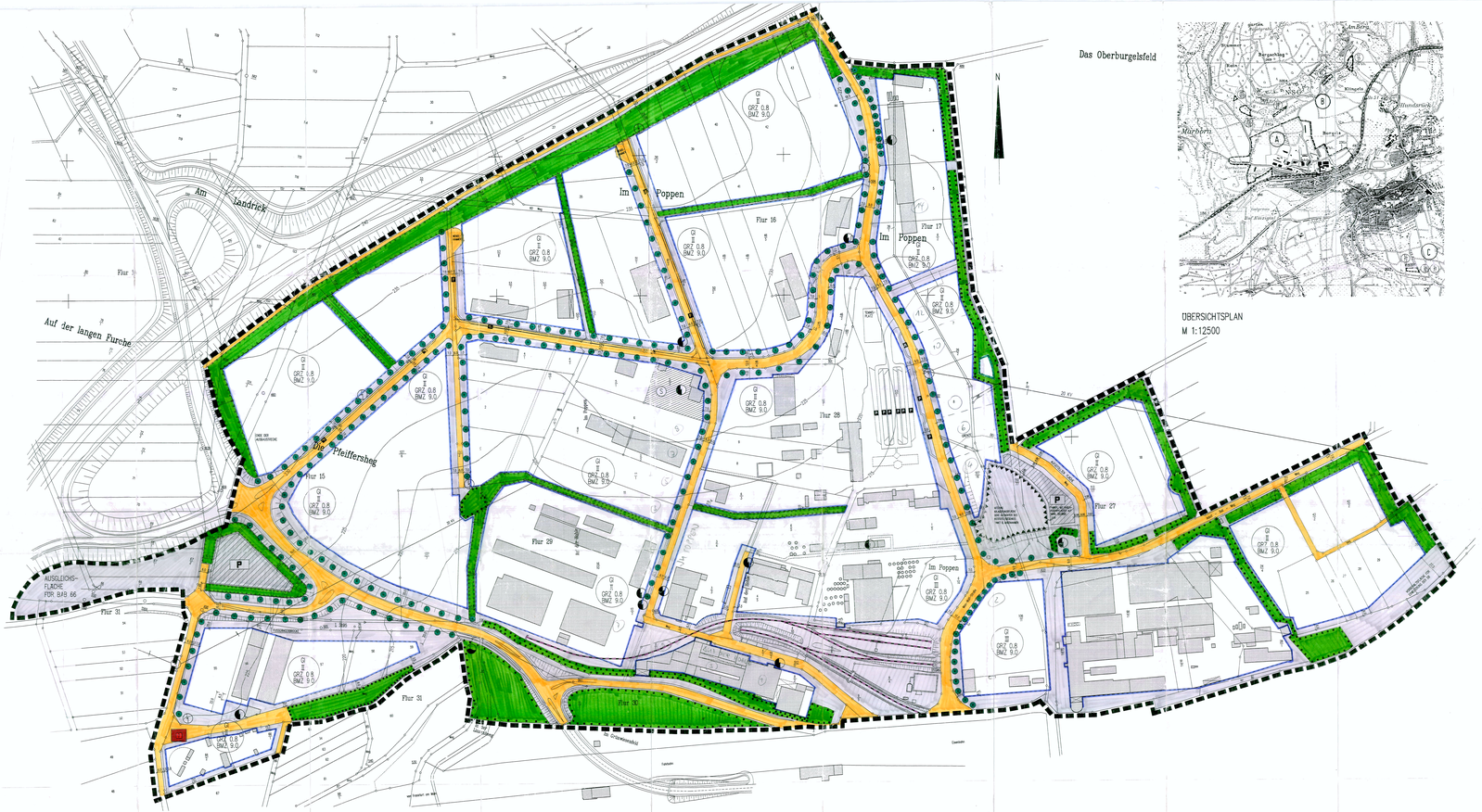

OBERSICHTSPLAN
M 1:12500

PLANZEICHEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

(0.0) Baumassenzahl
(0.8) Grundflächenzahl
(II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den ruhenden Verkehr
(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bahnanlagen, privat

Grünordnerische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn, Fußweg
Stellplatz, Parkstreifen
Gehweg

Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

Geplante Parkplätze

Vorhandene Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 12 Nr. 4 und Abs.6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Errichtung eines Umspannwerkes

Elektrizität, geplante Trafostation

Elektrizität, vorhandene Trafostation

Regenrückhaltebecken

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht für vorhandene Stromversorgungsleitung DMTG Fulda

Abwasserbeseitigungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Ableitungsfläche

Grünanlagen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Erhaltung von Blumen und Sträuchern

Fläche für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern
Die Pflanzstreifen zur Autobahn sind mit einem Baum, Pflanzabstand 6–8m, zu bepflanzen.

Einzelbaumgebot für vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Pflanzgebot für Einzelbäume, großkronige Laubbäume
(§ 39 Abs. 8 BauGB)

Schutzgebiet Feuchtbiotop

Kennzeichnungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 9m Abs.1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler
der dem Denkmalschutz unterliegen)

Sonstige Planzeichen

271,985 Geländehöhe über NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungrechtliche Festsetzungen

Bauplanungrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 und der BauNVO i.d.F. vom 15. Sept. 1977, geändert durch 3.Änd. V. vom 19.12.1985.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 ~ 15 BauNVO)

a) Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Industriegebietes (§ 9) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

b) Entsprechend § 1, Abs.5 und § 9 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe (vgl. § 13 BauNVO) unzulässig (siehe Begründung 4.2).

c) Entsprechend § 1, Abs.5 und § 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungsarten Einzelhandel, Schank-, Speise- und Beherbergungsgewerbe im gesamten Eingebiet "Industriegebiet West" unzulässig sind.

d) Entsprechend § 1, Abs.5 und § 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. § 9, Abs. , Nr. 3 BauNVO) im gesamten Baugebiet unzulässig sind.

e) Entsprechend § 1, Abs.6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (vgl. § 9, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) im gesamten Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

f) Entsprechend § 1, Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, daß die in Tabelle B (Schallgrößenliste) angegebenen außenbauteilbezogenen flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_{WA} ab (5) pro m² nicht überschritten werden dürfen. Die zulässige außenbauteilbezogene flächenbezogene Schallleistungspegel L''_{WA} eines Betriebes mit der Flächengröße S (m²) errechnet sich aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln der Tabelle B (Spalte 3) und der Gesamtfläche S (m²) des Baugebietes wie folgt darstellt: Dabei jeweils L''_{WA} für Anlagen und die öffentlichen Verkehrswege bei der Bestimmung der Fläche S nicht berücksichtigt (siehe auch Schallgrößenliste).
Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen von Anlagen heangezogen. Bei kontextlosen Einzelvorhaben können Schallpegelminderungen, die durch Abschirmung, Entfernungsdämpfung und Abstrahlung erreicht werden, dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegel hinzugerechnet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9,Abs.1, Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ~ 21 BauNVO)

(0.8) GRZ 0.8
(2.0) BMZ 9.0
(II) Höhe baulicher Anlagen = Höhenpunkt 12m (mittlere Höhe des vorhandenen Geländes im OK Traufe bzw. Uk Attika)

(II) Zahl der Vollgeschosse = Höchstgrenze II

3. Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9,Abs.1, Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

4. a) Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs.1, Nr.11 BauGB) sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

b) Zufahrten ~ Grundstücken zu den Landesstraßen sind unzulässig.

5. a) Gas-, Fäkal- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB) sind entsprechend der Planzeichnung festzulegt.

B Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Einfriedung und Pflanzung von Blumen und Sträuchern; Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Auf der entsprechenden der Planzeichnung eingezeichneten Flächen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen vorzusehen:

a) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Blume und Sträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten.
Die neu anzupflanzenden Blume und im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot für Einzelblume dargestellt. Abstand der Blume untereinander ~ 10m.
Geeignete Baumarten sind Blume 1. Ordnung (Feldahorn, Ferguhaum, Traubeneiche, Winterlinde.
Geeignete Baumarten in engeren Straßenblume sind Blume II. Ordnung (Eberesche, Hainbuche, Baumhasel und Mehlbeere. Auf § 17B BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.
Die Baumaßnahmen sind die zu erhaltenen Blume und Sträucher gemäß DIN 18920 zu schützen.

b) Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind im Bebauungsplan targestellt. Generell sollen nur heimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Pflanzenauswahl nach Liste (Mustertäfelle mind. 2 x v.). Pflegemaßnahmen : 3–4 jährig, Pflanzschnitte freihalten

c) Extensive Pflege der Pflanzungen, d.h. kein Einsatz von Insektiziden, Herbiziden. Pflanzenbeschnitt nur in den Wäldern der betriebsnotwendigenstraßen und vogelbrutrelevanten Ortsbereichszeit bzw. soweit es die Sicherheit erfordert.

d) Für Blume, Sträucher und sonstige Pflanzungen, die aufgrund bauleitner Maßnahmen entfernt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen (mind. / oder ~ maßnahmen in der Baugebietsfläche durch die Stadt Steinau an der Straße hergelegt.

Der genaue Standort ja pflanzlicher Blume und Sträucher ist im Einzelfalle in der Phase der Baugenehmigung festzulegen, im vorliegenden Bebauungsplan sind nur grundsätzliche Festsetzungen möglich. Anzahl der festgesetzten Blume bindend. Standort durch die Anforderung des Betriebes variabel.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der HBO i.V.m. § 9, Abs. 4, BauGB.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen werden durch eine gesonderte Gestaltungssatzung gemäß HBO festgesetzt.

2. Einfriedung von nicht überbauten und unbebauten Flächen von bebaubaren Grundstücken
(§ 13, Abs. 1 HBO)

a) Innerhalb eines Jahres nach Ingangnahme des Grundstückes sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste. Die Grünflächen sollen extensiv gepflegt werden.

b) Auf den Grundstücken ist nach § 8, Abs. 1, Nr. 25 BauGB mindestens ein Baum 1. Ordnung (Hochstamm) je 300m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Sonstige entsprechende Pflanzgebote auf dem Grundstück können auf diese Menge angerechnet werden.

c) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu Nutzungszwecken durch Pflanzungen abzugrenzen; ebenso wie Abstell-, Aufstell-, Ausstellungs- und PKW- / LKW – Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin abzupflanzen sind.
Pflanzstäbe sind mit 1 Größenum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird mit mind. 4m² festgesetzt. Die vorgesehenen Blume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Blume sind mit geeigneten Schutzvorkehrungen zu schützen.
Zu verwenden sind : Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Kronendurchmessung 14–16 cm.
PKW-u. LKW-Stellp. sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Befestigte Flächen der Grundstücke sind so anzulegen, daß Niederschlagswasser in die Grünflächen einleitbar, wenn keine Verschmutzungsgefahr durch wassergefährdende Substanzen besteht (z.B. Autowaschp.).

d) Einfriedungen sind, soweit sie in der Form von Metallgitter– oder Drahtzäunen an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, durch Rankenpflanzen, Rankrillenzaun und / oder direkt vorgepflanzte Pflanzungen mit Sträuchern oder Blumen zu begrünen. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste)

e) Dachbegrünungen sind bei Dächern mit Dachneigung bis 17 vorgeschrieben.
(Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste)

f) Fensterbeleuchtung wird bei Fenstern ohne Fenster oder sol fensterlosen Nebengebäuden die verbindlich festgesetzt. 1 Rankgerüst auf 1m. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08. Nov. 1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 14. Nov. 1990 im amtlichen Verkündungsorgan – Kreisblatt-Nachrichten – Nr. 205, S. 16, veröffentlicht.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG fand in der Zeit vom 12. Dez. 1978 bis 12. Jan. 1979 statt, wobei diese Zeit keine jeder Bürger die Möglichkeit,Äußerungen zu geben. Die Beteiligung erstreckte. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt hierzu am 05. Dez. 1978 im Mittelbadischen Tagblatt der Stadt Steinau an der Straße Nr. 48.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG UND TÄGIGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Mit Anschreiben vom 21.12.88 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, gemäß § 4 BauGB zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel Stellungnahmen und der Beteiligung bis spätestens (~) Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

4. BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplanentwurf mit den Textfestsetzungen und Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.90 gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließ der Textfestsetzungen und Begründung hat über die Dauer eines Monats von 06.08.90 bis 06.09.90 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.10.90 ortsüblich im amtlichen Verkündungsorgan – Kreisblatt-Nachrichten – Nr. 272 v. am 19.10.90 bekanntgemacht worden.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließ der Textfestsetzung und Begründung die Satzung beschlossen am 15. Dez. 1992
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

7. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Dieser Bebauungsplan einschließ der Textfestsetzungen und Begründung ist nach § 11 BauGB der Höheren Verwaltungsbehörde am 19. Aug. 1993 angezeigt worden.
Steinau, den 25. Aug. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Dieser Bebauungsplan einschließ der Textfestsetzungen und Begründung wurde Ort und Zeit seiner Auslegung gemäß § 12 BauGB am 17. Nov. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden, in Kraft getreten ist der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung.
Der Bebauungsplan "Industriegebiet West" im Stadtteil Steinau ist somit ab 18. Nov. 1993 rechtsverbindlich.
Steinau, den 18. Nov. 1993
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

9. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Steinau, den 2. Dez. 1990
Der Landrat des Main – Kinzig – Kreises
i.A.
Katasteramt

10. EINGEHENDES VERFAHREN
Eingeschränktes Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.1 BauGB mit dem Hinweis, daß die Anregungen und Bedenken bis 15. Juli 1997 vorzubringen sind.
Steinau, den 18. Aug. 1997
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

11. EINGEHENDER SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan einschließ der Textfestsetzungen, bestehend aus der Geländeoberfläche A, B und C mit Eingriffs– und Ausgleichsplanung, Bestandsplan und Begründung am 20. Juli 1997 beschlossen.
Steinau, den 18. Aug. 1997
Der Magistrat der Stadt Steinau a. d. Straße
Knobeloch
Bürgermeister

HINWEISE

a) Die Bruchzahlen auf DB angrenzenden Gebiete ist die DB im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Betriebsgleis einschl. Einmündungen sind bestandsgesichert.

b) Gegen die Straßenausbaubeiträge der Bundesstraßenbau der Landstraßen bestehen keine Anspruch auf Lärmschutz. Geplante Maßnahmen sind vom Bauträgerfreier durchzuführen.

c) Laut § 20 HSGsetz ist bei Erdarbeiten auf archäologische Funde zu achten. Archäologische