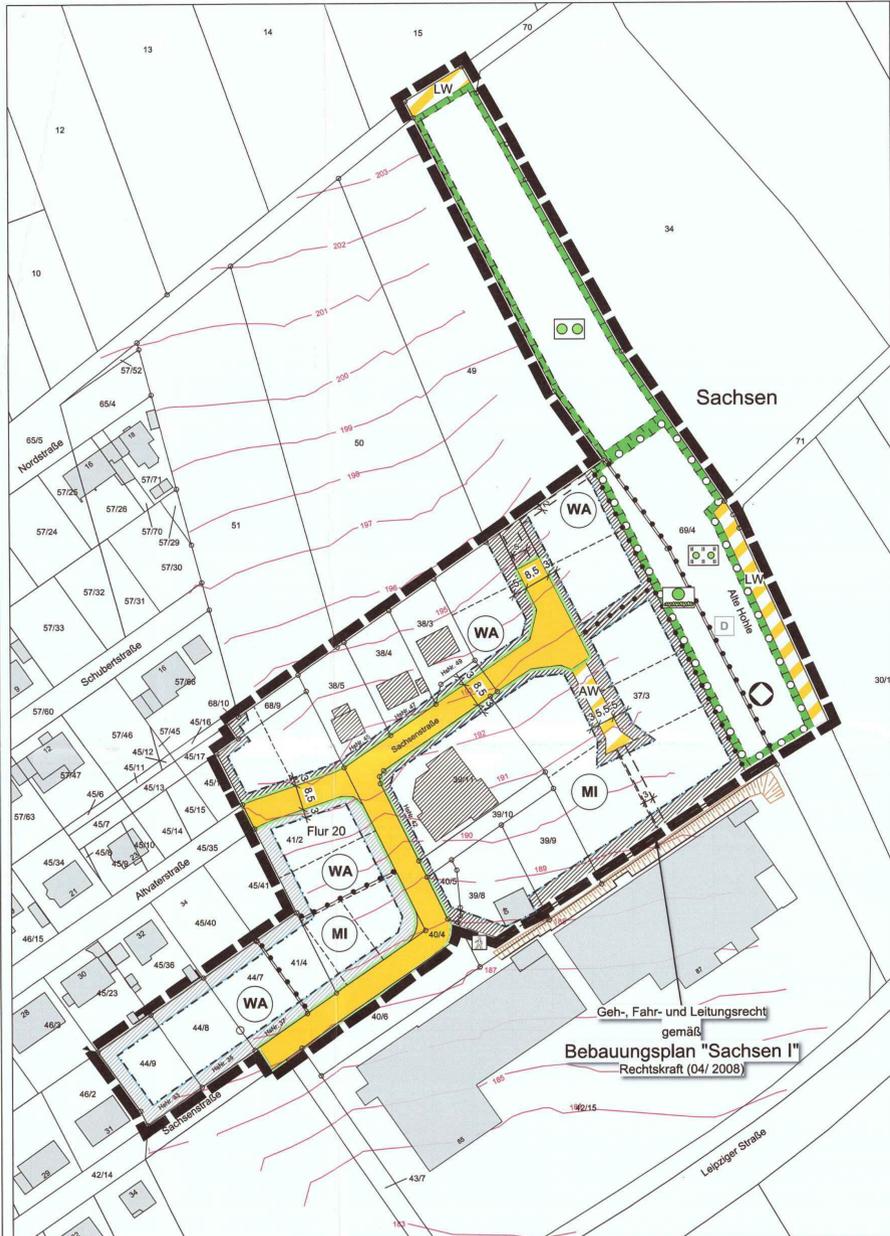


Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt



BEBAUUNGSPLAN „SACHSEN II, 3. Änderung“



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

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max)	Th max (*)	Fh max (*)	Bauweise	Dachform
WA	0,4	0,7	II	6,0 m	10,5 m	o	geneigtes Dach
MI	0,6	1,2	II	—	10,5 m	o	geneigtes Dach (**)

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVZ), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HSrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- 1 Zeichenerklärung
 - 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Fl. 20 Flurnummer
 - 1.1.2 37/3 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 WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind somit unzulässig.
 - 1.2.1.2 MI Mischgebiet gem. (§ 6 BauNVO): gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Ansnchnitt der natürlichen Geländeoberfläche gemäß der im Bebauungsplan dokumentierten Höhenlinien
 - 1.2.2.4.1 Th max max. Traufhöhe (Schnittkarte Außenfläche aufgehendes Mauerwerk- Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.2.4.2 Fh max max. Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
 - 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 LW landwirtschaftlichem Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.2.2 AW 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 26 BauGB
 - 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1.1 geschlossene Baum-/ Strauchhecke (vgl. Fests. 2.2.2.1)
 - 1.2.5.1.2 Gehölzanzpflanzung/-entwicklung, Saumbereiche (vgl. Fests. 2.2.2.2)
 - 1.2.5.1.3 Schutz und Pflege der Gehölzbestände, Saumbereiche (vgl. Fests. 2.2.2.3)
 - 1.2.5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Fests. 1.2.5.1.1 und 1.2.5.1.2)
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (ÜWAG Netz GmbH/Osthessen Netz GmbH Fulda) und der Stadt Steinau an der Straße
 - 1.2.6.2 Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)
 - 1.2.6.3 neu errichteter Gebäudebestand
 - 1.2.6.4 Höhenlinien mit Bezeichnung (m ü NNH) (Einmessung: Off.best.Verm.Ing. Müller-Richter, 08/ 2017)
 - 1.2.6.5 Böschung (Einmessung: Off.best.Verm.Ing. Müller-Richter, 08/ 2017)
 - 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 § 9 (5) 3 BauGB (vgl. 5.3) - Altablagerung (alllastenverdächtige Fläche, AFD-Nr. 435 028 080 000 005)
 - 1.2.6.9 D Kulturdenkmal § 19 HDschG (vgl. 5.1 und 5.2) (Bodendenkmal)
 - 1.2.6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Änderung) § 9 (7) BauGB

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. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
 - 2.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenfächen (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: Zwei- dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen den Reihen 2 m.
 - 2.2.2.2 Gehölzanzpflanzung/-entwicklung, Saumbereiche: Ergänzende Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Ruderalfluren und lückigen Strauchbestände mindestens 20 Bäume (Heister 2zv., o.B.) der Arten Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Süßkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Gewährleistung der Entwicklungs- und Anwuchsgarantie. Auf der Ostseite ist ein 5 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln - alle 5 Jahre eine Herbstmahd.
 - 2.2.2.3 Schutz und Pflege der Gehölzbestände, Saumbereiche: Erhalt und Pflege der Gehölzstrukturen, punktuelle Ergänzung durch Anpflanzung gem. 2.2.2.2. Totholz ist unter Wahrung der Sicherungspflichten im Bestand zu belassen. Auf der Ostseite ist ein 5 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln - alle 5 Jahre eine Herbstmahd.
 - 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). Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten variabel.
 - 2.3.2 Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken, soweit die Nutzung von Fenstern und Türöffnungen nicht behindert wird.
 - 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. § 91 (1) HBO

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.1.1 Im Bereich der festgesetzten WA sowie bei Wohngebäuden im MI zulässig sind Satteldächer, Walmd- u. Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Putze bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m; die Putzdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung. Glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind generell unzulässig. Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig.
 - 3.1.2 Dachaufbauten (Gauben), Dachflächenfenster, Dachschneitte: Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben. Dachschneitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
 - 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
 - 3.2.1 Einfriedigungen: Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Bei allen rückwärtigen und seitlichen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
- 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen
 - 3.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als vegetationsfähige Fläche anzulegen; davon sind mind. 30% mit Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzanzpflanzungen sind anrechenbar. Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation zum Nachweis der Sickerfähigkeit und des Grundwasserschutzes, sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser von privat genutzten Wohngrundstücken kann unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei versickert werden. Weitere Auskünfte erteilt die zuständige Wasserbehörde beim Main-Kinzig-Kreis (Abt. Wasser- und Bodenschutz). Im Nahbereich der Altablagerung (AFD-Nr. 435 028 080 005) werden Versicherungen nicht zugelassen.
- 4.2 Stellplatzsatzung
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung subsidiär ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 Bodendenkmäler: Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen. 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 Hölle“) ein neu entdeckter altsteinzeitlicher Oberflächenfundplatz („Steinau 24“). Im Ergebnis der diesbezüglichen Abstimmung zwischen Herrn Dr. Hans-Otto Schmidt (Main-Kinzig-Kreis) und Herrn Dr. Schwitalla (LA für Denkmalpflege) kann das Baugebiet von Seiten des archäologischen Denkmalschutzes freigegeben werden. Im Zuge der Erschließung müssen die Erdarbeiten archäologisch beobachtet werden; es genügt eine terminliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden.
- 5.2 Kulturdenkmal: Nach der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis (Schreiben vom 21.05.2013 nach der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes) befindet sich am Rande des Plangebietes ein verfallener historischer Hohlweg, der vermutlich ursprünglich als Teil der Steinauer Landwehr genutzt wurde. Nach der Denkmalschutzbehörde handelt es sich um ein schützenswertes Kulturdenkmal nach § 19 HDschG: „Vor Erdengriffen im Bereich des Kulturdenkmals muss eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind durch den Bauherren zu tragen“ (Untere Denkmalschutzbehörde, 21.05.2013).
- 5.3 Altablagerungen/ Altlasten: Im Osten des Plangebietes (Flst. 69/4) befindet sich die Altablagerung (AFD-Nr. 435 028 080 005) Bezüglich der Altablagerung wurde im Jahr 2000 eine umwelttechnische Erstuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung weist nach, dass von der Altablagerung derzeit keine akute Gefährdung ausgeht. Auf entsprechende Empfehlung des Gutachtens wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, im November 2005 die Errichtung und Beprobung eines Sickerwasserpegels, unterstromig der Ablagerung, angeordnet. Im Oktober 2006 wurde durch die Geo-Consult GmbH die geforderte Sickerwasseremessstelle eingerichtet. Bei mehreren Überprüfungen im Herbst 2006 (überwiegend nach Regenereignissen) konnte kein Wasser innerhalb des Pegels festgestellt werden und somit keine Wasseruntersuchungen ausgeführt werden. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Stadt Steinau an der Straße sind hinsichtlich der hier in Rede stehenden Planung bzw. im ursächlichen Zusammenhang mit der Planung keine Auswirkungen erkennbar. Gemäß dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft beim Main-Kinzig-Kreis ist folgender Hinweis anzubringen: „Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Aus abfallkonzepioneller sowie planungstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.“
- 5.4 Erdaufschlüsse / Grundwasser - gesetzl. Anzeigepflichten § 49 WHG (Stellungnahme Main-Kinzig-Kreis, 22.12.2017) Falls bei Erdaufschlüssen die Arbeiten so tief in den Boden eindringen, dass diese sich auf Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist das einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreises anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser aufgeschossen, gilt bei der gleichen Behörde eine unverzügliche Anzeigepflicht nach § 49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).
- 5.5 Bodenschutz - Anzeige-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten (Stellungnahme Main-Kinzig-Kreis, 22.12.2017) Unabhängig von einem Genehmigungsverfahren gilt nach § 4 Abs. 3 HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz); Wer Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 600m³ auf oder in den Boden einbringt oder einbringen lässt, hat dies vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials, sowie dessen Inhaltsstoffen und Menge der zuständigen Bodenschutzbehörde (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz) anzuzeigen. Weitere Auskunfts- und Mitwirkungspflichten gelten, soweit Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, bzw. diese bekannt sind oder falls sich Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen ergeben.
- 5.6 Artenschutz: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung der Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März- August) durchzuführen. Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. 30.09. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch ist deshalb außerhalb dieser Zeiten durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen (§ 44 BNatSchG).
- 5.7 Telekommunikationslinien: Gemäß der Deutschen Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 10.07.2013) sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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 Belastungsbereich betreffenden Festsetzungen des/der bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes/ Bebauungspläne.

7. Vermerke

- A. Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 12.07.2016
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
ortsübliche Bekanntmachung
- im Internet (www.steinau.de)
- in den Kinzigtal - Nachrichten 27.11.2017
27.11.2017
 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung
- im Internet (www.steinau.de)
- in den Kinzigtal - Nachrichten 27.11.2017
- in den Kinzigtal - Nachrichten 27.11.2017
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 29.11. bis 27.12.2016
 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping): 27.11.2017
Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TÖB 15.06.2018
 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: 18.06.2018
Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TÖB
 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung
- im Internet (www.steinau.de)
- in den Kinzigtal - Nachrichten 18.06.2018
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 25.06. bis 27.07.2018
 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: 25.09.2018
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
- Steinau an der Straße, den 28.09.2018
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Siegel
Bürgermeister

- B. Ausfertigung / Rechtskraft**
- Der Bebauungsplan „Sachsen II, 3. Änderung“ in der Kernstadt Steinau, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Steinau an der Straße, den 06.03.2019
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Siegel
Bürgermeister
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im entsprechenden Teilbereich mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung
- in den Kinzigtal - Nachrichten 06.03.2019
- Steinau an der Straße, den 12.03.2019
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Siegel
Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Bebauungsplan "Sachsen II, 3. Änderung"



Übersichtskarte 1 : 10.000

SATZUNG	Format (in cm)	110 x 60	Maßstab	1 : 1.000
---------	----------------	----------	---------	-----------

Art der Änderung	Datum	Bearbeiter/Zeichen
Vorentwurfskonzept	27.02.2017	M.Rück / P. Adelhelm
Übernahme Vermessung / Vorentwurf	20.10.2017 / 22.11.2017	
Erg. Hinw. 4.1, 5.4, 5.5/ Entwurfsfassung	11.06.2018	N. Hinz
Satzungsfassung	03.08.2018	