



# Stadt Steinau an der Straße, Stt. Bellings

## BEBAUUNGSPLAN „AM LEINES“



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG), Hess. Wasser- und Gewässerschutzgesetz (HWStG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

- 1. Zeichenerklärung**
- 1.1.1 FL. 4 Flurnummer
  - 1.1.2 Flurgrenze
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 16 BaunVO:  
- Die Ausnahmen gemäß § 4(3) BaunVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen sind somit unzulässig.
  - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**  
1.2.2.1 Grundflächenzahl  
1.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
  - 1.2.3 **Bauweise, Bauweise (§ 9(1) BauGB)**  
1.2.3.1 Offene Bauweise  
1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig  
1.2.3.3 überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
  - 1.2.4 **Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) BauGB)**  
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (L 3372 - gesamte Parzelle) (vgl. Begründung)  
1.2.4.2 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
1.2.4.2.1 Wirtschafsweg, unbefestigt  
1.2.4.2.2 verkehrsberuhigter Bereich  
1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen  
1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.2.5 **Hauptabwasserleitung (§ 9(1) 13 BauGB)**  
1.2.5.1 Schmutzwasserkanal (unterirdisch)
  - 1.2.6 **Grünfläche (§ 9(1) 15 BauGB)**  
1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche  
1.2.6.2 Zweckbestimmung Spielplatz
  - 1.2.7 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Meer und Landschaft (§ 9(1) 20 und 25 BauGB)**  
1.2.7.1 Entwicklung einer Sukzession  
1.2.7.2 Anlage offener Stein- und Holzhaufen  
1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
1.2.7.3.1 Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Beachtung der Verkehrssicherheitspflicht)
  - 1.2.7.4 **TEILGELTUNGSBEREICH 2:**  
1.2.7.4.1 Entwicklung von Extensivgrünland  
1.2.7.5 Entwicklung eines Uferstrandstreifens / gelenkte Sukzession  
1.2.7.6 Erhalt und Entwicklung von Heckenstrukturen
  - 1.2.8 **Sonstige Planzeichen**  
1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
1.2.8.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsverbindlich I)  
1.2.8.3 Bemaßung (m)  
1.2.8.4 Gebäude, bestehend/nicht eingemessen  
1.2.8.5 Wasserschutzgebiet (Zone III)  
1.2.8.6 Bauverbotszone (Hochbauten) (nachrichtliche Übernahme, § 23 HStG)
  - 1.2.8.7 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**

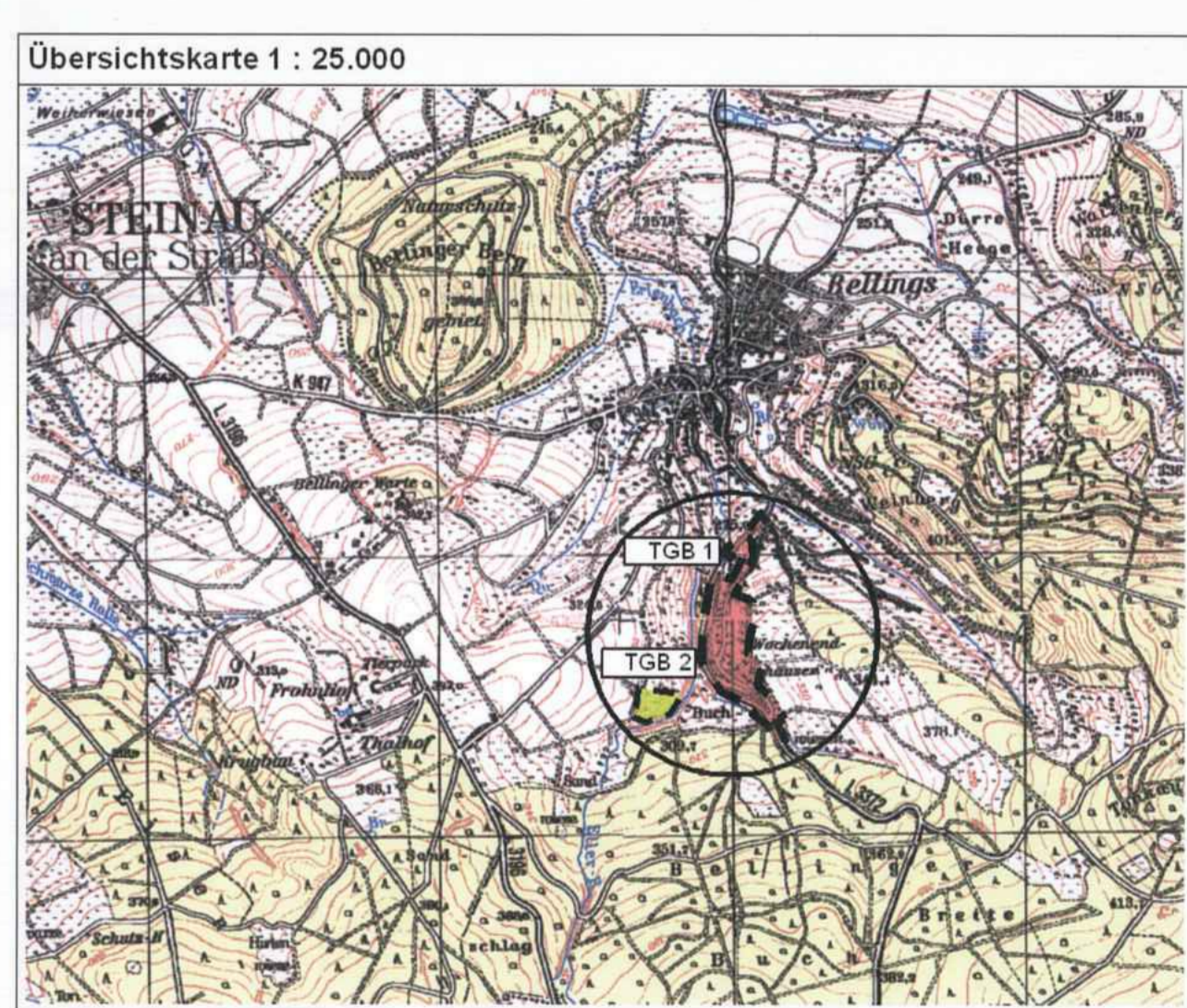
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB), Bauweise (§ 9(1) BauGB)

| Teilfläche | Baugebiet | GRZ | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|------------|-----------|-----|------------------------|----------|
| 1          | WA        | 0,2 | I                      | o        |
| 2          | WA        | 0,2 | II                     | o        |

- 2. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BaunVO**
- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BaunVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sowie Nebenanlagen (einschl. Carports) bis zu insgesamt max. 40 m<sup>2</sup> umbauten Raum je Grundstück zulässig.
  - 2.2 Landschaftspflegerechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:  
2.2.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.  
2.2.2 Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze, Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenfächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. stückerfähige Pflasterbeläge).
  - 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
2.3.1 **TEILGELTUNGSBEREICH 1:**  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):  
2.3.1.1 Zur Optimierung der Habitatansprüche der Haselmaus (*Muscardinus avellarius*):  
- Förderung und Erhalt von Baumhöhlen  
- Installation von Nisthilfen (Haselmauskästen)  
2.3.1.2 Zur Optimierung der Habitatansprüche der Zaunleider (Lacerta agilis):  
- Anlage offener Stein- und Holzhaufen sowie offener Sande/Böschungskanten (vgl. 1.2.7.2).  
2.3.1.3 Zur Optimierung der Habitatansprüche des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus*):  
- Installation von mind. 20 Nisthilfen für Habhöhlenbrüter  
2.3.1.4 Zur Optimierung der Habitatansprüche von in Wäldern lebenden Fledermausarten:  
- Installation von mind. 20 Fledermauskästen innerhalb bestehender Gehölzbestände  
Weitere tierartbezogene Maßnahmen sind ggfs. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß den Vorschlägen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) (Kap. 8.2) vorzunehmen.  
Der dauerhafte Bestand der jeweiligen lokalen Population ist mittels eines mehrjährigen Monitorings in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
  - 2.3.2 **TEILGELTUNGSBEREICH 2:**  
2.3.2.1 Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland:  
Düngeverzicht, 2-schichtige Wiesennutzung des nur leicht geneigten Oberhangs. Extensive Beweidung der stark geneigten unteren Hangflächen (2 St. Rindvieh/ha).  
2.3.2.2 Entwicklung eines Uferstrandstreifens (10 m): gelenkte Sukzession mit 3-jähriger Herbstmahd  
2.3.2.3 Erhalt und Entwicklung strukturreicher Baumhecken durch 10-jährigen Pflegeschnitt
  - 3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO**  
3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
Dachform, Dachneigung und -bedeckung:  
Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walms-, Krüppelwalmdächer) mit einer zulässigen Dachneigung von 24° bis 48°; bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.  
Zur Eindeckung aller geneigten Dächer sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbenen Farbönen zu verwenden.  
Solaranlagen sind zulässig.  
3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: **Grundstücksfriedlungen**  
Als Einfriedlungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig.  
Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.  
3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: **Grundstücksfreiflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Gehölzmaßnahmen sowie vorhandene heimische Gehölze können angerechnet werden. Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.
  - 4. **HINWEISE**  
4.1 **Trinkwasserschutzgebiet / Verwertung von Niederschlagswasser**  
Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen“ und „Weinbergquelle“ der Stadt Steinau an der Straße, Stt. Bellings.  
Die Vorschriften und Verbote der entsprechenden Verordnung vom 10.11.1998 (StAnz.: Nr. 6/1998, S. 390 ff) sind umfassend zu beachten.  
Für die Versickerung von Niederschlagswasser über Einrichtungen und Anlagen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde beim Main-Kinzig-Kreis zu beantragen ist.  
Das Niederschlagswasser soll über einen neu errichteten Regenwassersammler dem Erlenbach westlich des Plangebietes zugeführt werden. Diese Einleitung bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
4.2 **Bodendenkmäler:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Bleitexte entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungspflicht des § 20 DSchG wird hingewiesen.  
4.3 **Altlasten:**  
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor.  
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.  
4.4 **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 (bzw. Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ersetzt.  
4.5 **Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern 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 zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).  
Daneben hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen (§ 44 BNatSchG).

- 5. Vermerke**
- A. Verfahrensmerkmale**
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung 12.05.2009  
• öffentliche Bekanntmachung 11.05.2011  
- im Internet (www.steinau.de) 13.05.2011  
- in den Kinzigtal - Nachrichten 13.05.2011
  - 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung 11.05.2011  
- im Internet (www.steinau.de) 13.05.2011  
- in den Kinzigtal - Nachrichten 23.04.2011  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 23.05. bis 24.06.2011
  - 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):  
• Anschriften an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 11.05.2011
  - 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:  
• Anschriften an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 23.04.2012
  - 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung 23.04.2012  
- im Internet (www.steinau.de) 11.10.2012  
- in den Kinzigtal - Nachrichten 30.04. bis 06.06.2012  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 30.04. bis 06.06.2012
  - 6. erneute öffentliche Auslegung gem. §§ 4a(3) u. 3(2) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung 11.10.2012  
- im Internet (www.steinau.de) 11.10.2012  
- in den Kinzigtal - Nachrichten 11.10.2012  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 22.10. bis 23.11.2012
  - 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 05.02.2013
- Steinau an der Straße, den 08.02.2013
- Walter Strauch  
Bürgermeister

- B. Ausfertigung / Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan „Am Leines“, im Stadttell Bellings, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Steinau an der Straße, den 08.02.2013
- Walter Strauch  
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 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• ortsübliche Bekanntmachung 12.02.2013  
- im Internet (www.steinau.de) 12.02.2013  
- in den Kinzigtal - Nachrichten 12.02.2013
- Steinau an der Straße, den 13.02.2013
- Walter Strauch  
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Am Leines“**

- SATZUNG - (02/2013)

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Bellings

|                                       |                          |                            |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Kataster: Stadt Steinau an der Straße | Format (in cm): 120 / 85 | Maßstab: 1 : 1.000         |
| Stand: 09.2010 (UTMS)                 | Bearbeiter: M. Rück      | Datum: 05./2011            |
| gezeichnet: P. Adelhelm               | in: PolyGIS              | zul. überarbeitet: 03.2012 |
|                                       |                          | 09./2012                   |

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Löhden - Lettgestern  
Tel.: 064033903-15 Fax: 064033903-30 e-Mail: m.rueck@seifertplan.de