



- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), 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 2** Flurgrenze, Flurnummer
- 1.1.2 **67** Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig
- 1.2.1.2 **SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO) - Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 10 (1) BauNVO: Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem vorübergehenden Wohnen zu Freizeit-, Urlaubs- und Erholungszwecken durch einen wechselnden Personenkreis dienen, sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeit- und Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 **0,3** Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 **I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 1.2.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.2.3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- 1.2.4 **Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 1.2.4.1 **AW** Anliegerweg (privat), wasserdurchlässig befestigt
- 1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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, 25 BauGB)**
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.5.2 Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Beachtung der Verkehrssicherungspflicht)
- 1.2.5.3 Maßnahme zur Erhaltung und Verbesserung der Habitatqualität für verschiedene Arten (CEF) - vgl. Fests. 2.4.1
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.2 Höhenpunkte, Böschungen (Einmessung: Ing.büro Becker & Partner, Bad Soden-Salmünster, 02/2021)
- 1.2.6.3 **15,00 m** Bemaßung
- 1.2.6.4 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)
- 2. Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: 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 zulässig. Stellplätze und ein sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (es gilt Fests. 2.3.1).
- 2.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. 19 (4) Satz 3 BauNVO Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen im Bereich des festgesetzten SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht anzurechnen.
- 2.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.3.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- 2.3.2 Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze, Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge), sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. 4.1).
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bereich der nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen: (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Leines“, 2013 sowie Bericht zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, 2021)
- Haselmauskästen**  
Um die Habitatqualität für Bäche, insbesondere Haselmäuse, vor Ort zu erhalten bzw. zu erhöhen, sind 5 Haselmauskästen aufzuhängen. Der zu verwendende Kastentyp ist dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Die Hangstandorte werden durch die ÖBB vorgegeben.

- Schaffung von Reptilienhabitaten**  
Um die Habitatqualität für Reptilien vor Ort zu erhalten bzw. zu erhöhen, sind geeignete Habitatstrukturen zu schaffen: Es sind besonnte Stein- und Holzhaufen als Sonn- und Balzplätze anzulegen, sowie Reptilienburgen zu errichten. Auch Wurzelzeller können als Verstecke in den Pflanzbindungsflächen untergebracht werden. Es sind insgesamt 5 Reptilienburgen soll aus Steinen, Totholz und evtl. Reisig anzulegen. Jede Burg soll eine Tiefe von rd. 1 m haben und einen Umfang von 60 cm x 60 cm. Die unterste Schicht wird mit Kies oder kleinen Steinen aufgefüllt (10 cm 15cm). Darauf aufgeschichtet werden größere Steine, Holz, Reisig und Sand bzw. Erdmaterial. Aufkommende Vegetation um die Eidechsenburgen herum ist 1 x im Jahr während der Maßnahme V5 im Umkreis von 1,5 m manuell zu mähen. Die Mahdhöhe soll dabei 20 cm nicht unterschreiten. Die Anzahl und Verortung zusätzlicher Stein- und Holzhaufen bleiben zunächst undefiniert, sie werden vor Ort durch die ÖBB vorgegeben. Sie können im Laufe der Jahre variieren und sind in ihrer Verortung an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen.
- Aufhängung von Vogelnistkästen**  
Um die Habitatqualität für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter vor Ort zu erhalten bzw. zu erhöhen, sind 20 Nistkästen für Vögel aufzuhängen. Die zu verwendenden Kastentypen sind dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Die Hangstandorte werden durch die ÖBB vorgegeben. Die Kästen sind dauerhaft zu warten. Abgängige Kästen sind zu ersetzen.
- Aufhängung von Fledermauskästen**  
Um die Habitatqualität für Fledermäuse vor Ort zu erhalten bzw. zu erhöhen, sind 20 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kästen sind in südliche Richtung und ca. 4 m Höhe aufzuhängen. Die Kästen sind dauerhaft zu warten. Abgängige Kästen sind zu ersetzen. Es sollen verschiedene Kastentypen Verwendung finden Rundhöhlen, Flachkästen, Giebelkästen, Winter/Großraumhöhle). Die Kästen sollen aus Holzbeton bestehen, da diese gut von Fledermäusen angenommen werden, gute kleinlimatische Eigenschaften und eine hohe Lebensdauer haben. Die zu verwendenden Kastentypen sind dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Die Hangstandorte werden durch die ÖBB vorgegeben.
- Monitoring**  
Die Umsetzung, Eignung und Funktion der CEF-Maßnahmen ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Überwachung der CEF-Maßnahmen hat über einen Zeitraum von 5 Jahren zu erfolgen. Die CEF-Maßnahmen werden pro Jahr 1-2-mal kontrolliert. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und der Fachbehörde vorzulegen.
- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO**
- 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: **Grundstückseinfriedigungen**  
Als Einfriedigungen sind ausschließlich Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenhöhe von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: **Grundstücksfreiflächen**  
Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) sind als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.)
- 4. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
- 4.1 **Trinkwasserschutzgebiet / Verwertung von Niederschlagswasser**  
Das Plangebiet liegt 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. 6/1999, S. 390 ff) sind umfassend zu beachten.
- 4.2 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 4.3 **Denkmalschutz:**  
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 HDSchG wird hingewiesen.
- 4.4 **Artenschutz:**  
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63 ff HBO). Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. hier vom 01.10. 28.02., s.u.) zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen notwendig werden, sind die Bäume grundsätzlich zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu kontrollieren.
- Zur Erhaltung und Verbesserung der Habitatqualität für verschiedene Arten sind die unter Fest. 2.4.1 angeführten Maßnahmen (CEF) vorzunehmen.
- 4.5 **Ökologische Baubegleitung:**  
Während der Bauarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen bzw. vorzunehmen. Sie kontrolliert die Umsetzung und Wahrung der in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LPlan, Erlensee, 09/2021) aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen. Zudem sind betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
- 4.6 **Lichtemissionen:**  
Es sind ausschließlich streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) zu verwenden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung von Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmungsschaltern empfohlen. Außenwirkungen durch indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen (z.B. auch durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen sind grundsätzlich zu vermeiden.

**5. Vermerke**

**A. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 01.09.2020	17.07.2021
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“ und <a href="http://www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen">www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen</a> :	16.07.2021
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“ und <a href="http://www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen">www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen</a> :	17.07.2021
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 26.07 bis 27.08.2021	16.07.2021
Anschreiben an die Behörde u. Träger öff. Belange:	16.07.2021
3. Erneute Verfahrensbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: <a href="http://www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen">www.steinau.eu/amtliche/Bekanntmachungen</a> :	11.10.2021
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 18.10 bis 05.11.2021	11.10.2021
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	11.10.2021
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:	14.12.2021

Steinau an der Straße, den 16.12.2021

Siegel der Stadt  
Zimmerrmann  
Bürgermeister

**B. Ausfertigung**

Der Bebauungsplan "Am Leines", 1. Änderung im Stadtteil Bellings, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Steinau an der Straße, den 20.12.2021

Siegel der Stadt  
Zimmerrmann  
Bürgermeister

**C. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: 25.02.2022

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 28.02.2022

Siegel der Stadt  
Zimmerrmann  
Bürgermeister

**STEINAU** Stadt Steinau an der Straße, Stt. Bellings

**Bebauungsplan "Am Leines", 1. Änderung**

Übersichtskarte: Open Topo Map

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm): 90 x 65	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfassung	15.03.2021, 25.05.2021, 08.07.2021	M.Rück	/A. West
erneute Entwurfassung	22.09.2021, 01.10.2021		
Fassung zur Satzung	18.11.2021		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Lohgestem  
[www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com)

Tel. 06403/9503 - 21  
Fax 06403/9503 - 30  
e-mail: matthias.ruck@seifert-plan.com