

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Marborn



BEBAUUNGSPLAN „DIE MAUSELLER“



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

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WA	0,2	0,3	I	o
MD	0,4	0,8	II	o

Rechtsgrundlagen

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

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 FL 2 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 91/10 Flurstücksnummer
- 1.1.4 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) 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- 1.2.2.1 0,3 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 I / II Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze

1.2.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 o Offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.1.1 AW - Anliegerweg
- 1.2.4.1.2 LW - Landwirtschaftlicher Weg

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) 12 BauGB)

- 1.2.5.1 - Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)

1.2.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 und 25 BauGB)

- 1.2.6.1 - Sicherung und Entwicklung des Feuchtbiotops mit Ufervegetation
- 1.2.6.2 - Natürliche Sukzession
- 1.2.6.3 - Sicherung und Entwicklung der Laubholzbestände
- 1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.7 Sonstige Planzeichen

- 1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.2 Bemaßung (m)
- 1.2.7.3 Gebäude, bestehend
- 1.2.7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der ÜWAG Netz GmbH, Heinrichstraße 17/19, Fulda sowie der Stadt Steinau an der Straße

1.2.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

2 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 2 Gem. § 9(1)4 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 m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig.
- 2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.2.1 Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze, Hofflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).
 - 2.2.2 Im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
 - 2.2.3 Maßnahmen im Bereich der nach § 9(1) 20 festgesetzten Flächen:
 - 2.2.3.1 Sicherung und Entwicklung des Feuchtbiotops: Erhaltung des Teiches; Rodung von beschattenden Gehölzen im Bereich einer 5 m breiten Uferzone
 - 2.2.3.2 Natürliche Sukzession: Keine Anpflanzungen, keine weiteren Pflegemaßnahmen
 - 2.2.3.3 Sicherung und Entwicklung der Laubholzbestände: Keine weiteren Pflegemaßnahmen

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-dächer) mit einer zulässigen Dachneigung von 24° bis 48°; bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (incl. Flachdächer) zulässig. Zur Eindeckung aller geneigten Dächer sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbenen Farbtonen zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: Grundstückseinfriedigungen Als Einfriedigungen 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 Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 70 % 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 HINWEISE

- 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55(2) WHG)
- 4.2 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 § 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, Altlagerungen 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 ergänzt.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 12.05.2009
 - ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: 13.05.2011
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: 13.05.2011
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 23.05. - 24.06.2011
 - Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange 11.05.2011
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 17.04.2012

Steinau an der Straße, den 18.04.2012



Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

B. Vermerk über die Ausfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan „Die Mauseller“ im Stadtteil Marborn, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Steinau an der Straße, den 18.04.2012



Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen 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 in den „Kinzigtal-Nachrichten“: 22.09.2012

Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Steinau an der Straße, den 23.09.2012



Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bebauungsplan „Die Mauseller“

(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG, §13A BAUGB)

- SATZUNG -



Stadt Steinau an der Straße, Stt. Marborn

Kataster: Stadt Steinau an der Straße Stand : 09/2010 (UTMS)	Format (in cm) 100 / 50	Maßstab 1 : 1.000
gezeichnet: P. Adelhelm in: PolyGIS	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 09./2010 zul. überarbeitet: 05./2011 03./2012

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrueck@seifertplan.de