



**Gemarkung: Ulmbach
Flur: 10 u. 4
Maßstab: 1:1000**
(teilweise Vergrößerung aus Maßstab 12000)

ZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichnungsverordnung (Plan ZVO 90)

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHLEN	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSIGEN GESCHOßFLÄCHENZAHLEN	DACHFORM
MI	1	1	Mischgebiet
ED	1	1	offene Bauweise
SD	1	1	Satteldach

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 ABS 1 NR 1 BAUGB, §§ 1 - 11 BAUNVO
MI Mischgebiet

2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 ABS 1 NR 1 BAUGB, § 16 BAUNVO
z B 0 3 - Grundflächenzahl GRZ
z B 0 4 - Geschößflächenzahl GFZ
z B I-II - Zahl der Vollgeschoß als Mindest- und Höchstmaß

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, DACHFORM
§ 9 ABS 1 NR 2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO
O - offene Bauweise
ED - nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig

4 MAßNAHMEN FÜR DIE ABFALLENTSÖRGERUNG
§ 9 Abs 1 Nr 14 BAUGB
Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichende Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Steinau, 4-Tonnen-System vorzusehen

6 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 ABS 1 NR 11 UND ABS 6 BAUGB
- Straßenverkehrsflächen
- privat oder öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 ABS 1 NR 20 UND 25
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von standortgerechten Bäumen
- Straucern

15 SONSTIGE PLANZEICHEN
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßangaben in m

16 ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude

TEIL B DER SATZUNG
TEXT FESTSETZUNGEN

I FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1 BAULICHE NUTZUNG
1 Im Mischgebiet gemäß § 6 BAUNVO werden Tankstellen mit und KFZ-Reparaturbetriebe § 6 Abs 2 Nr 7 BAUNVO und Vergnügungstaxien im Sinne des § 4e Abs 3 Nr 2 BAUNVO (§ 6 Abs 2 Nr 8 BAUNVO) nicht zugelassen

2 STELLPLATZE (GARAGEN)
Auf jedem Baugrundstück ist vor den Garagen eine Zufahrt mit mind 5,0 m Länge - (Stauraum) auf eigenem Grundstück anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung richtet sich nach den Festlegungen der Stellplatzsatzung, Mindestforderung je Wohnung beträgt 1,5 m Stellplätze

3 ANZAHL DER WOHNUNGEN
Je Baugrundstück können max 3 Wohnungen errichtet werden

4 MAßNAHMEN FÜR DIE ABFALLENTSÖRGERUNG
§ 9 Abs 1 Nr 14 BAUGB
Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichende Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Steinau, 4-Tonnen-System vorzusehen

5 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I V u. § 8 a ABS 1 (SATSCHS)
§ 9 Abs 1 Nr 20
Zur Verminderung der Abflüßraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenen Regenwasser in einem Speichervolumen von mind 2,0 m³ vorzusehen. Hierzu sind Zisternen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs 2 BAUNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Anlagen werden bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt

6 Gartenwege, Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw Materialien zu befestigen (z B Drainagepflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke)

7 Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Oberflächenaushub ist in entsprechender Menge zu lagern und weitgehend innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Grundflächengestaltung zu verwenden

8 Entwicklungsziel landschaftsgerechte Ortsrandeingerung Anpflanzung von Gehölzen gemäß Auswahlliste

a) Sträucher
Weißdorn - Crataegus spec
Schnee-ball - Viburnum opulus
Hartrieel - Cornus sanguinea
Hecken-Kirsche - Ionicera xylosteum
Holunder - Sambucus nigra
Hasel - Corylus avellana

b) Bäume, Hochstamm mit einer Handstutzung von 14-16 cm
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Vogelkirsche - Prunus avium
Hainbuche - Sorbus aria
Spitzahorn - Acer platanoides

c) Obstbäume - Hochstamm
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume in Sorten auf stark wachsender Unterlage

g) Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche, ist mind 1 Laubbauart der nachfolgenden Auswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu ernten und gegebenenfalls zu ersetzen
Auswahlliste
Feldahorn - Acer campestre
Vogelkirsche - Prunus avium
Eberesche - Sorbus aucuparia
Hainbuche - carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Kornelkirsche (Hochstamm)
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume in Sorten, auf stark wachsender Unterlage

Je 5 lfm fensterlose Fassade ist mind 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Eventuell vorhandene Stützmauern sind mit gleichen Maßgaben zu ersetzen

h) Begrünung zum Straßenraum sind sofern erwünscht, als lebende Hecke gemäß nachfolgender Auswahlliste oder als Staketenzaune bis max 1,2 m Höhe anzulegen
Auswahlliste
Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

i) Es sind je 100 lfm öffentlicher Straßenraum, 5 Bäume der nachfolgenden Auswahlliste - Mindeststammumfang 14-16 cm - zu pflanzen, und gegebenenfalls zu ersetzen
Auswahlliste
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Feldahorn - Acer campestre
Winterlinde - Tilia cordata
Hainbuche - Sorbus aria
Esche - Oleaceae excelsior

II ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 87 HESS BAUORDNUNG

1 Dachgestaltung
Als Dachform sind für alle Gebäude, einschl Garagen und Nebengebäude Satteldach ausnahmsweise Kruppelwalm festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 30° bis 46°
Die Dachneigung muß ziegelartig ausgeführt werden

III HINWEISE

1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde z B Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese Funde sind nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs 3 DschG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen

VERFAHRENSVERMERKE
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen
Ort: Steinau, Datum: 19. Okt. 2000
Ort: Steinau, Datum: 19. Okt. 2000
Ort: Steinau, Datum: 19. Okt. 2000

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs 1 BauStzG (BauGB) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27. März 1998 beschlossen
Dieser Beschluß wurde am 28. April 1998 im amtlichen Bekanntmachungsorgan - Kinzigtal Nachrichten Nr. 98 - veröffentlicht

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000
Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB wurde am 17. März 2000 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am 2. März 1998 beschlossen

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgt gemäß § 3 Abs 2 BauGB, Satz 2 BauGB ortsüblich durch das amtliche Bekanntmachungsorgan - Kinzigtal Nachrichten - am 24. Feb. 1998

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs 2 Satz 1 von -3. Feb. 2000 bis einschl -3. Feb. 2000 im Rathaus in 36396 Steinau an der Straße, Bruder-Gramm-Straße 47, Zimmer 402 (Dachgeschoß) während der Dienststunden der Stadtverwaltung

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung am 26. Feb. 2000 beschlossen

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs 2 dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt

36396 Steinau an der Straße 24. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung unter dem Aktenzeichen genehmigt

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Steinau - Kinzigtal Nachrichten - am 16. Feb. 2001 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß die Unterlagen während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, 36396 Steinau an der Straße, Bruder-Gramm-Straße 47, Zimmer 402 (Dachgeschoß) in der Zeit von bis einschl zu jedermanns Einsicht, ausgelegt werden
Dieser Bebauungsplan mit Begründung tritt somit am 17. Feb. 2001 gemäß § 12 BauGB in Kraft

36396 Steinau an der Straße 19. Okt. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Knoke
Bürgermeister

Genehmigt am 25. Jan. 2001
Az. V 24.2 - Ulmbach 5
Regierungspräsident im Amt
Knoke

**BEBAUUNGSPLAN ULMBACH NR.4
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
„ALTE STEINAUER STRASSE“
36396 STEINAU AN DER STRASSE
MASSSTAB 1:1000**

ENTWURFS/VERFASSER
MAGISTRAT DER STADT
STEINAU AN DER STRASSE
STADTBÜRO
19. Okt. 2000
STEINAU, OKTOBER 1997