

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„GEWERBEGEBIET STEINAUER STRASSE II“



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1998 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 Zeichenerklärung

- | | | |
|-----------|--|--|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | | Flurnummer |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien |
| 1.2 | | Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB) |
| 1.2.1.1 | | Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5), (6) u. (9) BauNVO, nicht zulässig sind:
- Eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Tankstellen sowie Wohnungen und Vergnügungsstätten aller Art.
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt. |
| 1.2.1.2 | | Gewerbegebiet, eingeschränkt
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO:
- Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören; darüber hinaus gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 1.2.1.1 |
| 1.2.2 | | Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB) |
| 1.2.2.1 | | Geschossflächenzahl |
| 1.2.2.2 | | Grundflächenzahl |
| 1.2.2.3 | | Höhe baulicher Anlagen in m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes (= talseitig) |
| 1.2.2.3.1 | | maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut) |
| 1.2.3 | | Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB) |
| 1.2.3.1 | | 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 |
| 1.2.5 | | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1(2) und 25 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 | | • Strauch- und Baumhecke |
| 1.2.5.1.2 | | • Staudenreicher Gehölzsaum |
| 1.2.5.2 | | Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (vgl. 6.5) |
| 1.2.6 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.6.1 | | Bemaßung (m) |
| 1.2.6.2 | | vorhandene Gebäude (nachrichtlich, nicht eingemessen!) |
| 1.2.6.3 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 1.2.6.4 | | Grundstücksgrenze / Parzellierungsvorschlag (rechtsverbindlich!) |
| 1.2.6.5 | | Bezeichnung Teilflächen A und B (vgl. Zuordnungsfestsetzung, Ziff. 5) |
| 1.2.6.6 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) |

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- Gem. § 9(14) 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.
- Gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkamersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
 - Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:
 - Strauch- und Baumhecke:** Dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenlisten im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen der Reihe(n) am süd. Geltungsbereichsrand 1,5 m, am westlichen Geltungsbereichsrand 2 – 2,5 m. Die durch Einzelsymbol festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind zu integrieren.
 - Staudenreicher Gehölzsaum:** 3-jährige Mahd außerhalb der Brutzeit (ab Sept.). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.
- Gem. § 9(1)25 BauGB
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.
 - Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht). Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.
 - Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

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

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Materialien:** Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weiblichverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
- Werbeanlagen:** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m² nicht überschreiten.
- Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:** Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzünungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenfläche anzulegen und zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m²; sonstige, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstig vorzunehmende Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWG)
- 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 ergänzt.

5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BAUGB (SAMMELZUORDNUNG)

- Den zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der bezeichneten Teilfläche A und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (- Fests. 2.2.2.1 und 2.2.2.2 -) zugeordnet.
- Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der bezeichneten Teilfläche B und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen (- Fests. 2.2.2.1 und 2.2.2.2 -) sowie die sonstigen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorzunehmenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

6 HINWEISE

- Kompensation (sonstige geeignete Maßnahmen i.S. § 1a(3) BauGB):** Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Restkompensation erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße in einer Größenordnung von 246.400 Wertpunkten.
- Immissionsschutz / Vorbelastung:** Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wird auf die immissionsseitige Vorbelastung durch den Landwirtschaftsbetrieb südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen. Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der Intensivtierhaltung können nicht ausgeschlossen werden (Stellungnahme MKK, Kreisentwicklung, v. 31.10.2005).
- Altablagerungen:** Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Stellungnahme MKK, Kreisentwicklung, v. 31.10.2005).
- Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- Baumpflanzung im Straßenraum:** Bei der Festlegung der genauen Standorte für die Pflanzung großkroniger Laubbäume im Bereich der Erschließungsstraße sind die Trassen der Stromversorgungsleitungen zu berücksichtigen (Stellungnahme ÜWAG v. 21.10.2005).

7. Vermerke

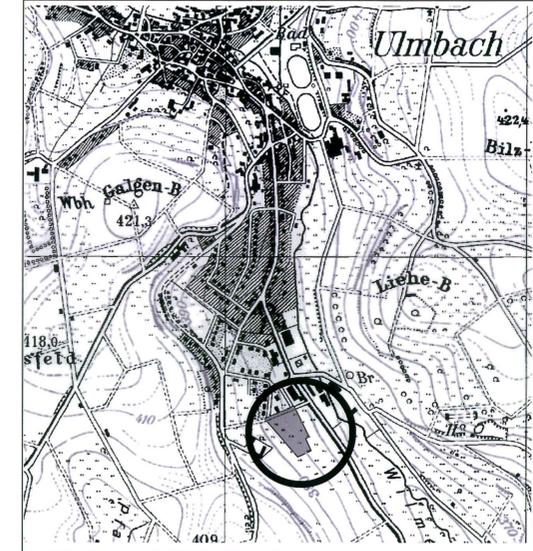
A. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:**
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in den Kinzigtal - Nachrichten: 0 1. MRZ. 2005
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten: 0 8. OKT. 2005
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:**
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten: 0 8. OKT. 2005
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt: 11. OKT. 2005 bis 2 0. OKT. 2005
 - Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):**
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange: 0 5. OKT. 2005
 - Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:**
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange: 2 2. NOV. 2005
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:**
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten: 2 2. NOV. 2005
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt: 0 1. DEZ. 2005 bis 0 6. JAN. 2006
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 91 HBO:**
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 2 1. FEB. 2006
- Steinau an der Straße, den 2 4. FEB. 2006
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
- Stadtsiegel Steinau an der Straße
- Walter Strauch
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Steinauer Straße II“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Steinau an der Straße, den 11 2. JULI 2006
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
- Stadtsiegel 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: 11 3. JULI 2006
- Steinau an der Straße, den 11 4. JULI 2006
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
- Stadtsiegel Steinau an der Straße
- Walter Strauch
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

Bebauungsplan Nr. 7 „GEWERBEGEBIET STEINAUER STRASSE II“ - SATZUNG -

Datum: 09 / 2005
Zul. Überarb.: 02 / 2006
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: J. Benavides
In: PolyGIS 8.5
geprüft: Planaröde (in cm)
ca. 115x60
Maßstab
1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mvueck@seifertplan.de