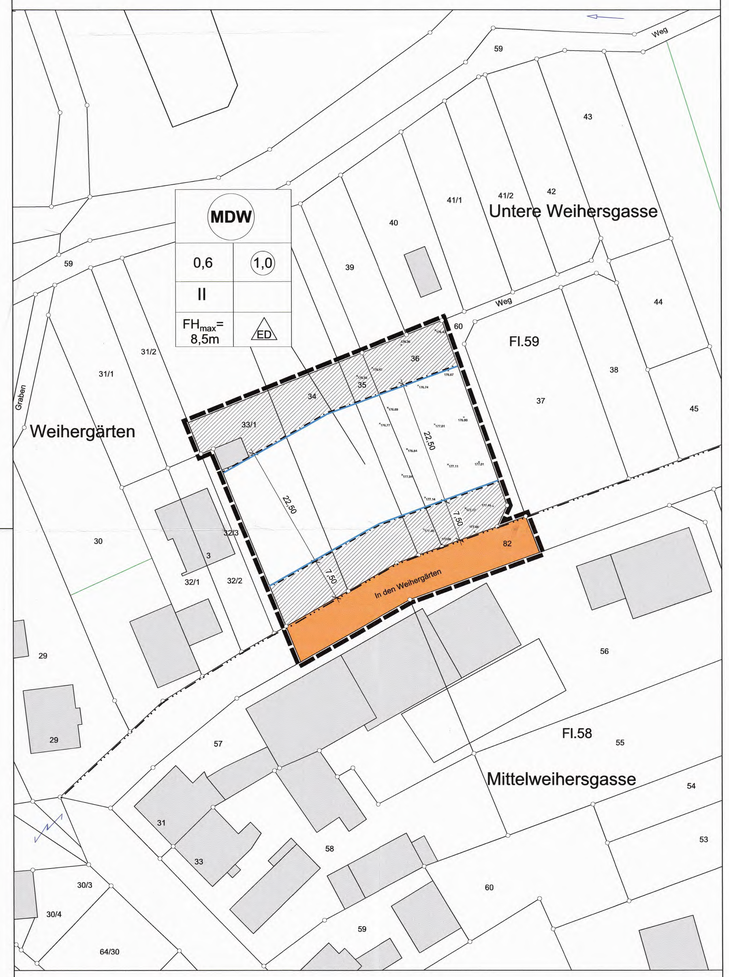
Stadt Steinau an der Straße, - Kernstadt -

"In den Weihergärten"



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz, Hess. Bauordnung (HBO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Fl. 58 — Flurnummer, Flurgrenze

1.2 33/1 — Flurstücksnummer

1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 MDW — Dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO:
- Im Bereich des festgesetzten MDW sind sonstige Gewebebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.2.1 1,0 — Geschossflächenzahl

2.2.2 0,6 — Grundflächenzahl

2.2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) OK FFB EG = 178 m ü. NHN

2.2.4.1 FH$_{max}$ = 8,5m — maximale Firsthöhe

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.3.1 ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.2 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.4.1 Straßenverkehrsfläche („In den Weihergärten", Flst. 82)

2.5 Sonstige Planzeichen

2.5.1 177.17 — Höhenpunkte
(Einm.: Ing.büro Becker &Partner, Bad Soden-Salmünster, 06/2024)

2.5.2 3 — Bemaßungen (m)

2.5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB / BauNVO

1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:

1.1.1 Als *oberer* Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt:
Die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kamine, Abluftanlagen, Antennen, PV-Anlagen).

1.1.2 Als *unterer* Bezugspunkt für die Höhenermittlung dient die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK FFB EG).
Die maximale Höhe des OK FFB wird mit 178 m ü. NHN definiert.

1.2 Gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO:
Garagen, Carports und Nebenanlangen sind im Bereich nördlich der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenzen) unzulässig.
In den sonstigen nicht-überbaubaren Flächen sind die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Aufschüttungen und Stützmauern sind im gesamten Plangebiet zulässig; es gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung.

1.3 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:

1.3.1 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.3.2 Freiflächenbeleuchtung / Lichtemissionen:
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten:
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis zu max. 2.500 Kelvin).

Auf die Bestimmungen des § 41a BNaSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) sowie die §§ 4 und 35 des HeNatG (2023) wird zudem hingewiesen.

1.3.3 Hinweis zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:
Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 36.597 Biotopwertpunkten (BWP).
Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 36.597 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto") der Stadt Steinau *„Vorgang-Nr. 961192, Flurstück 12 in der Flur 3 der Gemarkung Ürzell"* mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO:

2.1.1 *Dachform, Dachneigung und eindeckung:*
Zulässig sind Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 48°.
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig

2.2 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laub-strauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.
Gemauerte- und Betoneinfriedungen (keine Stützmauern) sind, sofern und soweit erforderlich, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig.
Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zur Verkehrsfläche verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten.

Die Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

2.2.2 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen (es gelten 1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 4 m²); je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-; Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten") sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

IV Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) Satz 2 und 3 HWG

Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Das Dachflächenwasser ist je bebauter Grundstücksfläche in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Gesamtvolumen der jeweiligen Zisterne beträgt mindestens 6 m³.
Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des Wasserrechtes hingewiesen (vgl. V 1 und V 4).

V Sonstige nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 *Grundstücksentwässerung / Entwässerungssatzung:*
Die Grundstücksentwässerung erfolgt jeweils durch einen verlängerten Hausanschluss in Form einer Druckentwässerungsleitung in privater Trägerschaft zum Anschluss an den Ortskanal.
Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Steinau in der aktuellen Fassung wird ausdrücklich hingewiesen.
Zudem wird auf die wasserrechtliche Festsetzung IV zur Brauchwassernutzung sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hess. Wassergesetzes hingewiesen.

2 *Stellplatzsatzung:*
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

4 *Trinkwasserschutzgebiet:*
Untere Denkmalschutzbehörde Main-Kinzig-Kreis, Scheiben vom 31.10.2024:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer" (WSG-ID 435-182) bzw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer" (WSG-ID 435-126). Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-812 befindet sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren. Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-126 ist festgesetzt und momentan rechtlich relevant. Die entsprechenden Regeln du Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sowie die geltenden Regeln der Technik (DIN-Vorschriften sowie Richtlinien und Regelwerke anerkannter Fachverbände) müssen beachtet und eingehalten werden.

Es wird auf das grundsätzliche Auf- oder Einbringungsverbot für Böden in Wasserschutzgebieten hingewiesen (§ 7 Abs. 6 BBodSchV.)

Gemäß dem Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom HMfUKLuV ist die Nutzung von Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren etc. in wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebieten, insbesondere in Wasserschutzgebieten, verboten.

5 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah 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).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

6 *Verwendung von erneuerbaren Energien*
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung (Gebäudeenergiegesetz GEG) und die hierin enthaltenden Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird ausdrücklich hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7 *Denkmalschutz, 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 § 21 HDSchG wird hingewiesen.
Untere Denkmalschutzbehörde Main-Kinzig-Kreis, Scheiben vom 31.10.2024:
Das geplante Vorhaben befindet sich m Rande der Altstadt von Steinau und es ist möglich, dass bei Erdarbeiten archäologische Überreste zu Tage treten. Diese sind Denkmal gem. § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz. Deshalb sind Erdarbeiten gem. § 20 (4) Hess. Denkmalschutzgesetz durch archäologische Fachkräfte begleiten zu lassen.

8 Altlasten / Bodenverunreinigungen:
(Abt. Abfallwirtschaft / Altlasten Main-Kinzig-Kreis, Scheiben vom 31.10.2024)
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.

9 *Artenschutz:*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
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. vom 01.10. - 28.02.) zulässig.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich; die betroffenen Bäume und Gehölze sind durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen

Gebäude/ Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind zeitnah vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen (ökologische Baubegleitung - ÖBB).
Wenn kein Besatz nachgewiesen wird, sollen die Gebäude (Schuppen etc.) umgehend (spätestens eine Woche nach Kontrolle durch die ÖBB) abgerissen werden.

Festgestellte Brutvorkommen und/ oder Fledermausquartiere sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweiten Maßnahmen zugestimmt wird, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

VI Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 25.06.2024
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 27.09.2024
und www.steinau.eu/amtliche Bekanntmachungen: 26.09.2024

2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 27.09.2024
www.steinau.eu/amtliche Bekanntmachungen: 26.09.2024
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 30.09. bis 01.11.2024

3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 27.09.2024

4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten": 28.02.2025
www.steinau.eu/amtliche Bekanntmachungen: 27.02.2025
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 03.03. bis 04.04.2025

5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 27.02.2025

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 13.05.2025

Steinau an der Straße, den 14.05.2025 Siegel der Stadt Zimmermann Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „In den Weihergärten" in der Kernstadt Steinau an der Straße, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
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 15.05.2025 Siegel der Stadt Zimmermann Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten ": 16.05.2025
www.steinau.eu/amtliche Bekanntmachungen: 15.05.2025

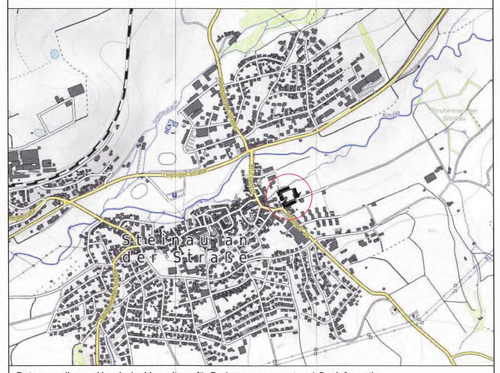
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 22.05.2025 Siegel der Stadt Zimmermann Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Bebauungsplan

"In den Weihergärten"



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) : 85 x 65	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	25.07.2024; 17.09.2024	M.Rück	/N. Meyer
Entwurfsfassung	12.12.2024; 25.02.2025		
Fassung zur Satzung	08.04.2025		
Satzungsbeschluss	13.05.2025		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com