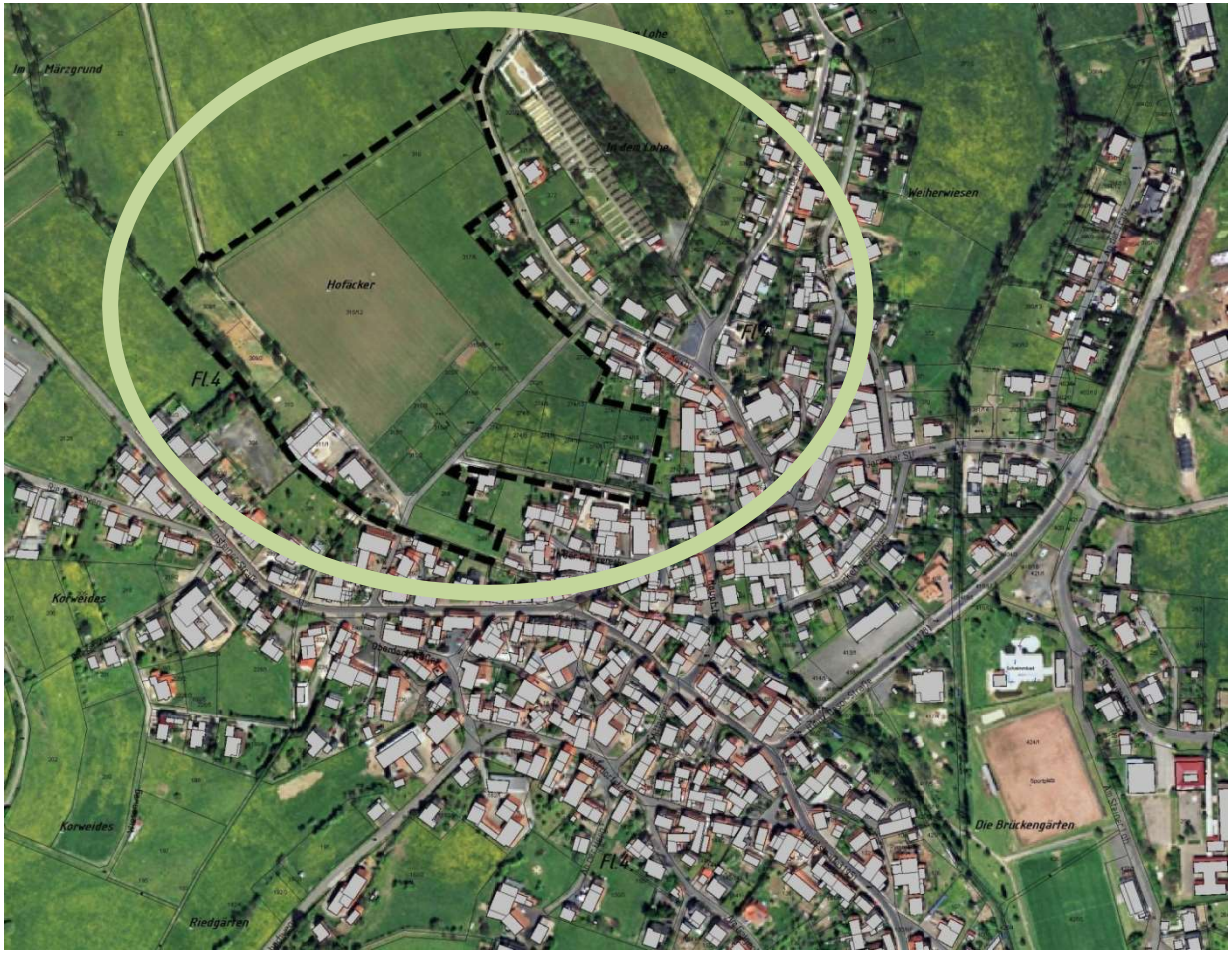
# Wohngebiet „Hofäcker“
# Stadtteil Ulmbach



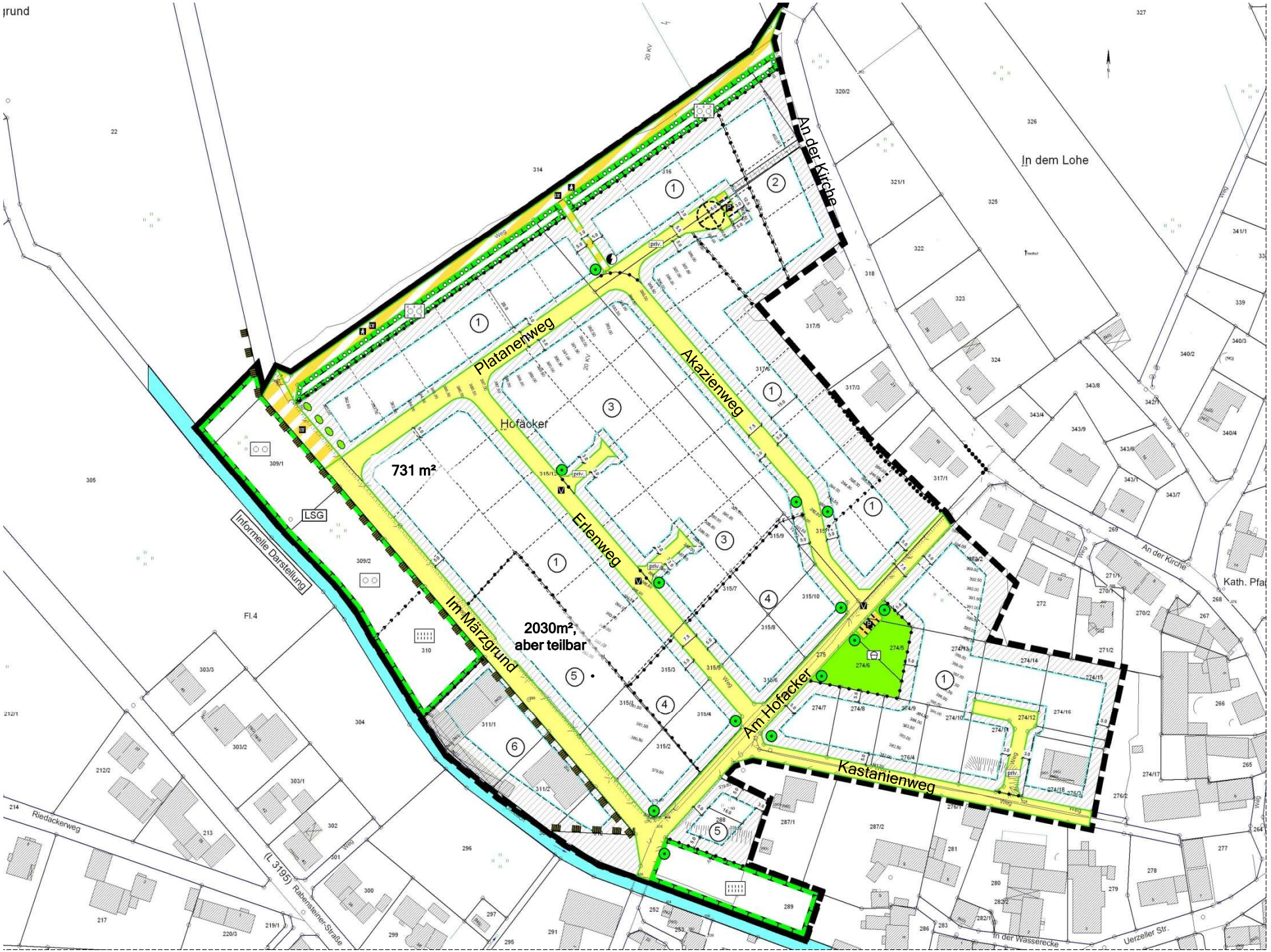

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Teilweise bebaut

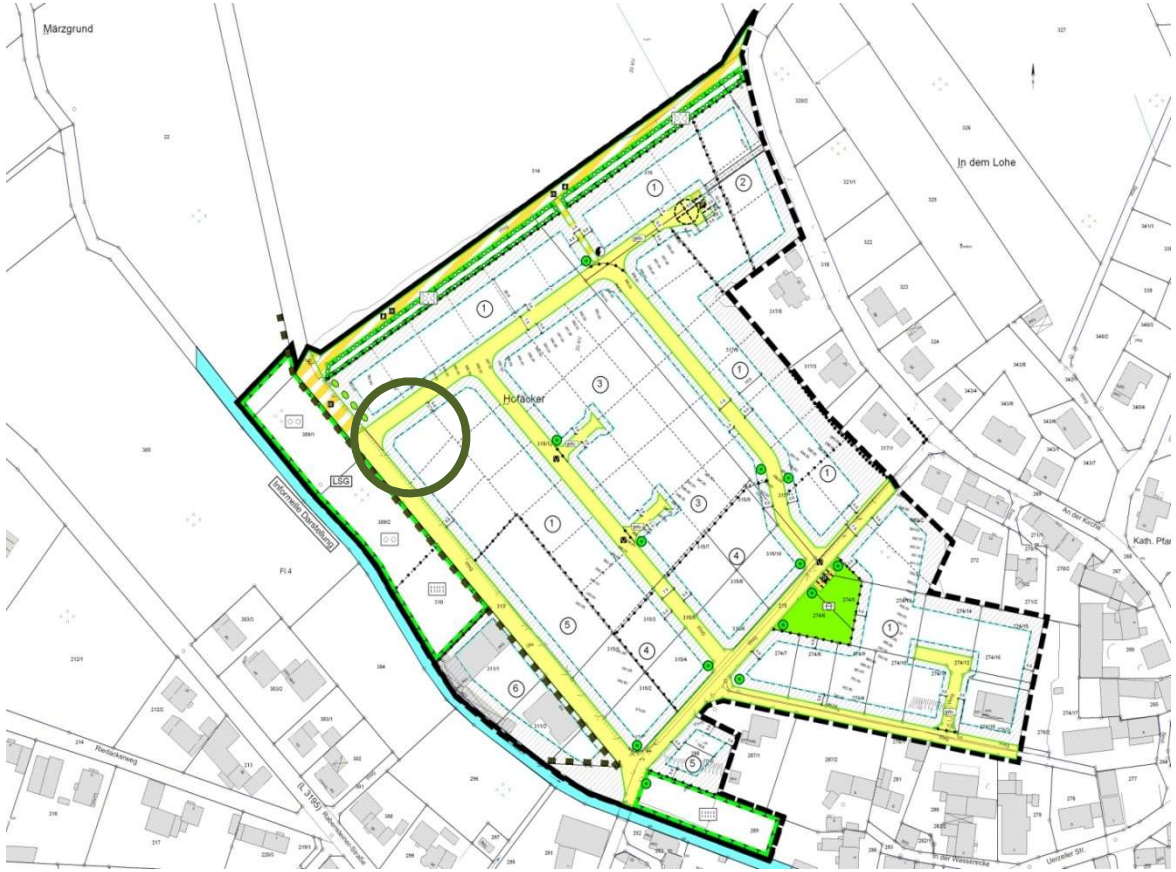
Entfernung zum Stadtzentrum Steinau: ca. 9,1km

Entfernung zum Bahnhof: ca. 8,0km

Entfernung BAB-Anschluss: 7,3km


731 m²
2030m², aber teilbar
Platanenweg
Akazienweg
Erlenweg
Im Märzgrund
Am Hofacker
Kastanienweg
An der Kirche
In dem Lohe
Hofäcker
Informelle Darstellung
LSG
Fl.4
Riedackerweg
(L 3195) Rabenstein-Straße
In der Wasserecke
Uerzeller Str.
Kath. Pfa

# Wohngebiet „Hofäcker“
# Stadtteil Ulmbach




Größe: ca. 731 m²

Eigentümer:
Stadt Steinau an der Straße

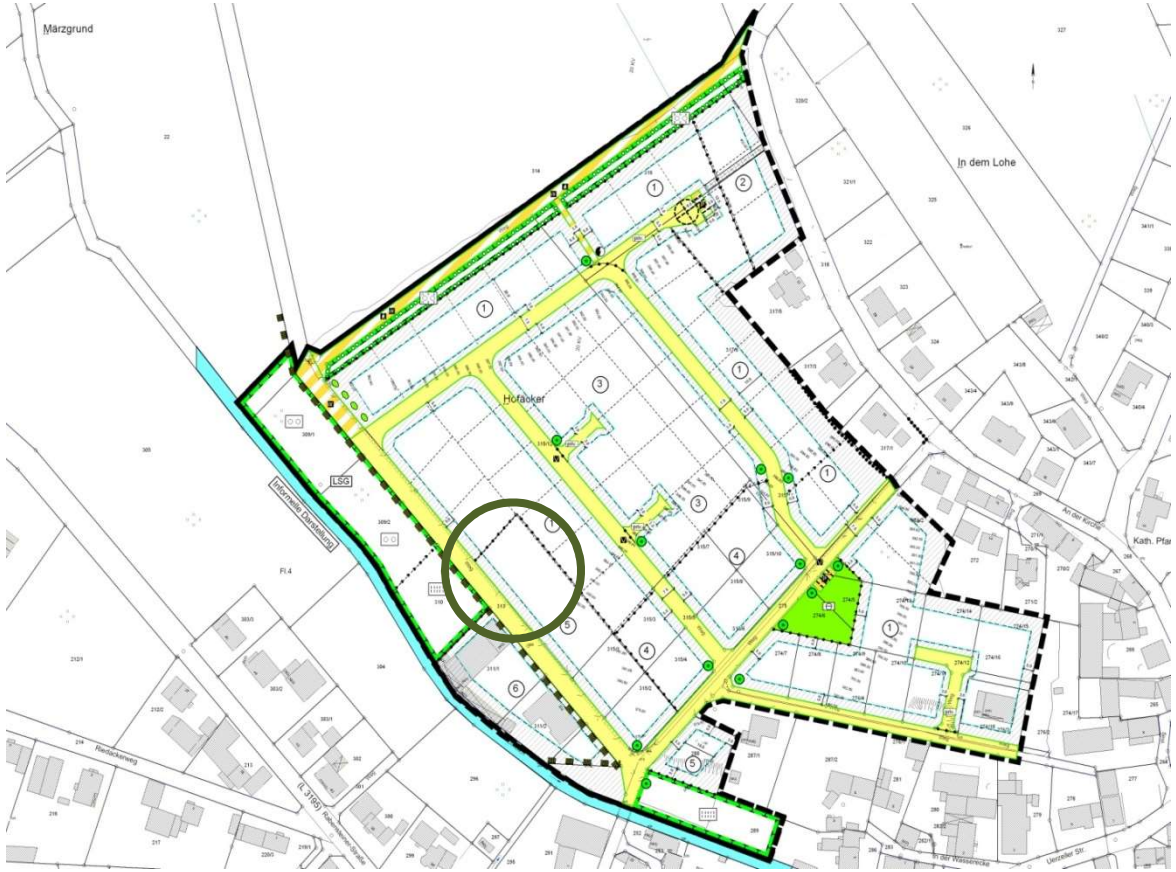
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:
57,00 €/m²

Erschließungskosten:
ca. 35 – 40 €/m²

Ansprechpartner:
Liegenschaftsamt der Stadt Steinau an der Straße,
06663 / 973-57 oder
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Hofäcker“
# Stadtteil Ulmbach




Größe: ca. 2.030 m² (teilbar)

Eigentümer:
Stadt Steinau an der Straße

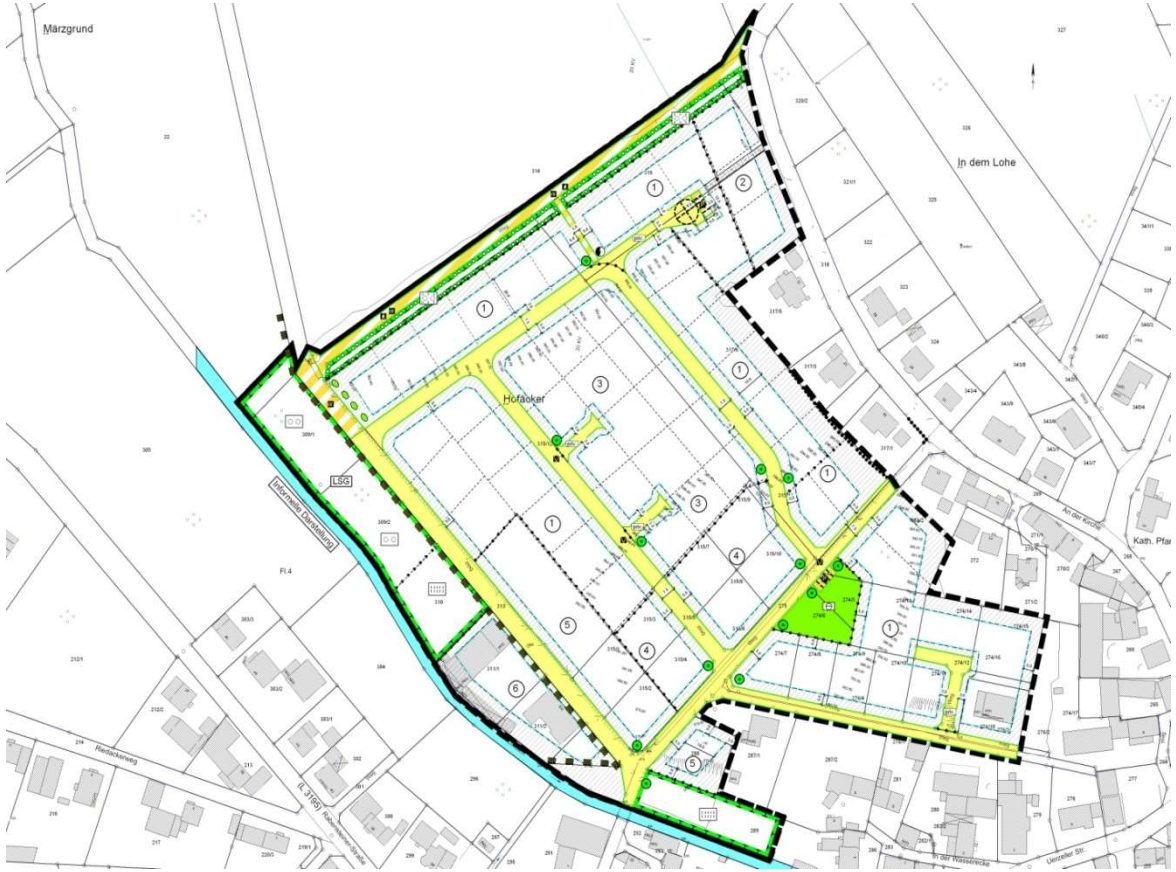
Steht zum Verkauf

Grundstückspreis:
57,00 €/m²

Erschließungskosten:
ca. 35 – 40 €/m²

Ansprechpartner:
Liegenschaftsamt der Stadt Steinau an der Straße,
06663 / 973-57 oder
06663 / 973-58

# Wohngebiet „Hofäcker“
# Stadtteil Ulmbach




Die übrigen Grundstücke stehen im Privateigentum

Nähere Informationen hierzu erhalten sie bei dem Liegenschaftsamt der Stadt Steinau an der Straße, 06663 / 973-57 oder 06663 / 973-58

Wohngebiet „Hofäcker“
Stadtteil Ulmbach

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

## 2 Textliche Festsetzungen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- **§ 9 BauGB / BauNVO**

**2.1** **Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und 6 BauNVO:**
**Im Bereich des festgesetzten MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.**

**2.2** **Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:**
**Im Bereich der festgesetzten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.**

**2.3** **Gem. § 9(1)4 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.**

**2.4** **Gem. § 9(1)20 BauGB:**

**2.4.1** **Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.**

**2.4.2** **Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:**

**2.4.2.1** ***Geschlossene Heckenstruktur:***
**Dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen den Reihen 2 m. Verwendung einmal verpflanzter leichter Sträucher bzw. Heister.**
**Die Hecke ist abschnittsweise alle 10 Jahre „auf den Stock“ zu setzen.**

**2.4.2.2** ***wechselfeuchtes Grünland:***
**Zweimalige Mahd im Jahr (Anf. Juni und Mitte Sept.). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.**
**Die Schnitthöhe ist auf 12 cm über Grund zu begrenzen.**

**2.4.2.3** ***Erlen-Eschen-Bachrinnenwald:***
**Der Gehölzquerriegel im Bereich der Parzellengrenze 309/1 – 22 bzw. nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.**
**Die Fläche ist über eine initiale, mehrjährige Gehölzsukzession zum Erlen-Eschen-Bachrinnenwald des Ulmbaches zu entwickeln.**

**2.4.2.4** ***Extensivwiese (Plankarte 2):***
**Zweimalige Mahd im Jahr (Anf. Juni und Mitte Sept.). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.**
**Alternativ zum 2. Wiesenschnitt: Extensive Beweidung ab Anf. Okt. im Durchtrieb.**

**2.4.2.5** ***Feuchtwiese (Plankarte 2):***
**Einmalige Mahd im Jahr (Mitte Oktober). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht. Keine Beweidung.**

**2.4.2.6** ***Feuchtstaudenflur (Plankarte 2):***

**2.5.2** ***Plankarte 2:***
**Anpflanzung von 10 solitären Esche (Fraxinus excelsior) gem. Plankarte.**
**Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10 m, Pflanzabstand zum Straßenbankett, in Abstimmung mit dem ASV, mind. 5 m.**
**Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe.**

**2.5.3** **Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der jeweiligen Festsetzung bzw. der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.**

## 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**

**3.1.1** ***Dachform, Dachneigung und –eindeckung:***
**Zulässig sind (mit Ausnahme im Bereich des WA 2) Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m, die Pultdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen.**
**Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°.**
**Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.**
**Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung.**
**Im Bereich des WA mit der lfdn. Nr. 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.**

**Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig**

**3.1.2** ***Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dachflächenfenster, Dacheinschnitte:***
**Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.**
**Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.**

**3.1.3** ***Einheitliche Gestaltung:***
**Die Dach- und Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszuführen.**

**3.2** **Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen**

**3.2.1** ***Wertstoff- und Restmüllbehälter:***
**Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubgehölzen zu umpflanzen.**

**3.2.2** ***Einfriedigungen:***
**Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind nur straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.**
**Bei allen rückwärtigen und seitlichen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.**

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**4.1** ***Einfriedigungen:***
**Die Errichtung von Einfriedigungen erfolgt entsprechend der Anlage 2, Ziff. 7 zu § 55 HBO i.V.m. §§ 14 – 19 Hess. NachbarrechtsG.**

**4.2** ***Verwertung von Niederschlagswasser***
**Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wassserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.**
**(§ 51(3) HWG)**

**4.3** ***Landschaftsschutzgebiet***
**Das Plangebiet befindet teilweise(Ulmbachaue) im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig". Die Bestimmungen der 6. Änderungsverordnung vom 09.03.2000 (St.Anz.: 13/ 2000, S. 1040) sind zu beachten.**

**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 (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.**

## 5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

**5.1** **Den zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereiche der Flste. 2289 (teilw.), 310, 309/2, 309/1 und 22 (teilw.) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *- Fests. 2.4.2.2 und 2.4.2.3 -* zugeordnet.**

**5.2** **Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten, nicht unter 5.1 benannten Ausgleichsflächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.**

## 6 HINWEISE

**6.1** ***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.**

**6.2** ***Altlasten:***
**Hinweise oder Erkenntnissse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen liegen nicht vor.**
**Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werde, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann bzw. die eine Beeinträchtigung der baulichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgemden Erlass zu prüfen:**
**„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (StAnz.: 19/2002 S. 1753).**
**Werden im Folgenden Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1, mitzuteilen.**