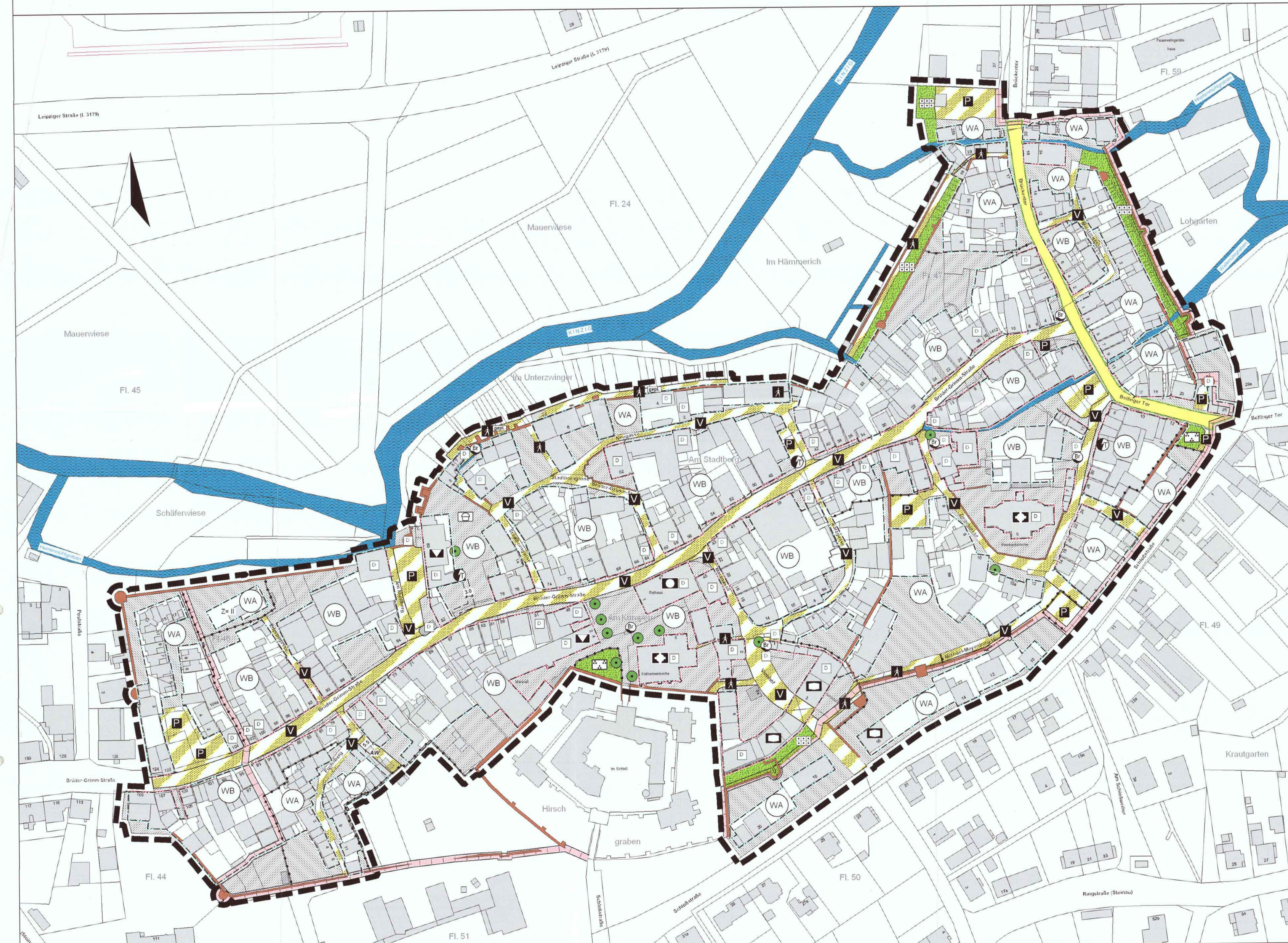







Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

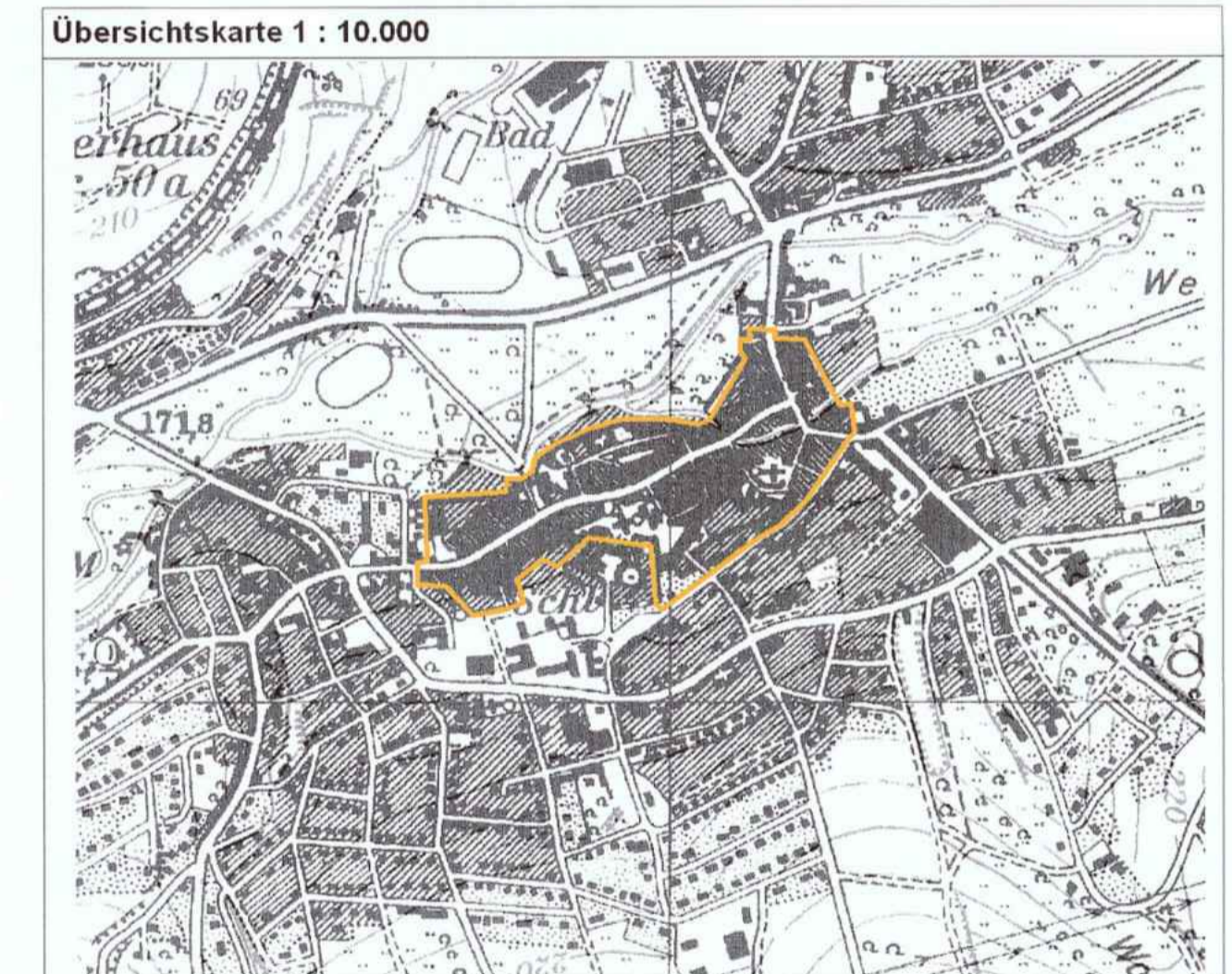
Bebauungsplan "Altstadt Steinau"



Rechtsgrundlagen	
• Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABNatSchG), Hess. Wassergesetz (HWVG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.	
1	Zeichenerklärung
1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	s. Teilplan 1
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	WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauGB) gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO - Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.2.1	Z = IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) Hinweis: In den Teilbereichen eines einfachen Bebauungsplanes gelten ergänzend die Bestimmungen des § 34 BauGB
1.2.3	Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
1.2.3.1	Baulinie (mit Trennlinie zur Baugrenze) Gem. § 23(2) Satz 3 BauNVO: Soweit durch Baulinien eine geschlossene Bauweise definiert wird, können Unterbrüchungen durch Traufgassen und Traufgänge bis zu 1,5 m zugelassen werden. Im Bereich von Gebäudedurchfahrten gilt die Baulinie für alle Gebäudeteile spätestens oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m.
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.3.3	Nicht überbaubare Fläche
1.2.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)
1.2.4.1	Öffentliche Verwaltung (Rathaus)
1.2.4.2	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.4.3	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.4.4	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
1.2.5.1	Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
1.2.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.2.1	• Öffentliche Parkfläche
1.2.5.2.2	• Anliegerweg (geplant)
1.2.5.2.3	• Fußweg
1.2.5.2.4	• verkehrsberuhigter Bereich
1.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB)
1.2.6.1	Zweckbestimmung: Elektrizität
1.2.7	Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
1.2.7.1	Öffentliche Grünflächen
1.2.7.1.1	Zweckbestimmung: Parkanlage / Verkehrsraumgestaltung
1.2.7.1.2	Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
1.2.7.2	Private Grünflächen
1.2.7.2.1	Zweckbestimmung: Haus- und Freizeitgarten
1.2.8	Wasserflächen § 9(1)16 BauGB)
1.2.8.1	Offenes Fließgewässer
1.2.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)
1.2.9.1	Erhaltung von Bäumen
1.2.10	Nachrichtliche Übernahmen / Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9(6) BauGB)
1.2.10.1	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.10.2	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.11	Sonstige Planzeichen
1.2.11.1	Gebäude, bestehend
1.2.11.2	Bemaßung
1.2.11.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.11.4	Stadtmauern mit Turm (und sonstigen Mauern)
1.2.11.5	Brunnen (ehem. Born, Tränke)
1.2.11.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (UWAG Netz GmbH, Fuldia) sowie der Stadt Steinau an der Straße.
1.2.11.7	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Textliche Festsetzungen	
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO
2.2	Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 31(1) BauGB und § 17(2) BauNVO: Für die Bereiche der festgesetzten WB gilt: Die Obergrenzen des § 17(1) BauNVO können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Unter diesen Voraussetzungen können Abweichungen von den Festsetzungen 1.2.3.1 (Baulinie) und 1.2.3.2 (Baugrenze) zugelassen werden. Die Maßgaben der Festsetzung 4 und die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
2.3	Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielfeld sind bauliche Anlagen, sofern und soweit sie nicht der bestimmungsgemäßen Ausstattung des Kinderspielfeldes dienen, unzulässig.
3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB / § 81 HBO
3.1	Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) Nr. 6 HBO - Abstandflächen Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der Erhaltung der Eigenart des Gebietes können geringere als die nach § 8 Abs. 4 HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandflächen zugelassen werden.
4	ERHALTUNGSZUSATZ gemäß § 17(2) BauNVO: Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes bedürfen aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Genehmigung. Die Satzung über die Erhaltung des historischen Stadtkerns der Stadt Steinau an der Straße vom 19.12.1995 (Rechtswirksamkeit 23.12.1995) in der Fassung der Artikelsetzung zur Einführung des Euro vom 24.10.2001 sowie die Richtlinie zur vorgenannten Satzung vom 25.08.1996 (Rechtswirksamkeit 02.11.1996) sind in vollem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes.
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5.1	Denkmalschutz Den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen • Gesamtanlage: Altstadt von Steinau, begrenzt durch die Gebäude Brüder-Grimm-Straße 97 und 104, -Hauptturm- Stadtmauer bis zum Schloss, dann der Stadtmauer vom Schloss folgend zum Viehhof, von da aus zu den Häusern Bellingtor 14 und 25 - Meistergasse - Brückentor bis zu den Häusern 30 und 27 von da zur Bundesstraße 40, die die Mauerviese begrenzt, von der Mauerviese zur Stadtmauer hinter der Poststraße. Soweit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegend ist die Abgrenzung der Gesamtanlage planzeichnerisch dargestellt • Kulturdenkmäler nach § 2(1) HDSchG: Am Kumpen Nr. 1/ 3, 2, Am Mühlberg Nr. 1, Brauhausborn, Brückentor Nr. 7, Brüder-Grimm-Straße Nr. 5, 16/ 18, 17, 21, 23, 27, 31, 42, 43, 45, 48, 49, 51, 58, 62, 64, 75, 77, 79/ 81, 80, 84, 100, 102, 104, Ev. Reinhardkirche, Grimmstr./Ecke Mühlberg - Untertor, Katharinenkirche, Neugasse - Zehntscheune, Neugasse Nr. 2, 4, alle Teile der Stadtmauer, Rathaus, Stadtborggasse-Stadborn, Stadtborggasse Nr. 4, 6, 7, Viehhof - Wirtschaftsgebäude Schloss/ Backhaus/ Viehtränke, Viehhof Nr. 2, Ziegelgasse - Viehtränke, Ziegelgasse Nr. 1, 3, Amtshaus/ Herrenühle - Befestigungsturm 5.2 Bodendenkmäler Die Altstadt von Steinau ist mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archaische Denkmäler. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten archaische relevante Siedlungsreste zum Vorschein kommen. Diese sind schutzwürdige Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG. Geplante Erdbaumaßnahmen bedürfen deshalb gemäß § 16 HDSchG der Genehmigung. 5.3 Wasserschutzgebiet Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Tiefbrunnens „An der Schiefer“. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Vermerke	
A. Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1):	28.09.2010
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	
• Ortsübliche Bekanntmachung	11.01.2012
- im Internet (www.steinau.de)	
- in den „Kinzigtal-Nachrichten“	14.01.2012
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:	
• Ortsübliche Bekanntmachung	11.01.2012
- im Internet (www.steinau.de)	
- in den „Kinzigtal-Nachrichten“:	14.01.2012
• Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung	23.01. bis 24.02.2012
• Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange	16.01.2012
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:	17.04.2012
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	
4. Aufhebung Satzungsbeschluss und erneute Verfahrensbeteiligung gem. § 4a(3) i.V.m. § 13 BauGB:	15.12.2015
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	
5. erneute Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4a(3) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:	
• Ortsübliche Bekanntmachung	28.01.2016
- im Internet (www.steinau.de)	02.02.2016
- in den „Kinzigtal-Nachrichten“:	
• Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung	09.02. bis 28.02.2016
• Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange	30.01.2016
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:	19.09.2017
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	
Hinweis: Die Festsetzung (unter Ziffer 6 der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, 01/2016) zur Unzulässigkeit von ortsfesten Mobilfunksendeanlagen im Sinne gewerblich genutzten mobilen Funkdiensten (nicht störende gewerbliche Nutzungen i.S. § 4a (2) Nr. 3 BauNVO) sowie von Mobilfunkanlagen/ Mobilfunkstationen als fernmelde-technischen Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO wurde von der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als <u>Satzung (6.10.11) BauGB) ausgenommen</u> ; die vormalige Festsetzung ist somit <u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplanes	
Steinau an der Straße, den 20.09.2017	
 Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße Ulfen Bürgermeister	
B. Vermerk über die Auserfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes	
• Der Bebauungsplan „Altstadt Steinau“ in der Kernstadt Steinau, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
Steinau an der Straße, den 04.10.2017	
 Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße Ulfen Bürgermeister	
• Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten 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	
- im Internet (www.steinau.de)	06.10.2017
- in den „Kinzigtal-Nachrichten“	06.10.2017
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.	
Steinau an der Straße, den 11.10.2017	
 Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße Ulfen Bürgermeister	



Bebauungsplan „Altstadt Steinau“ - SATZUNG - (09/ 2017)

Plankarte 2: Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 2 Plankarten)		
Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt		
Kataster: Stadt Steinau an der Straße	Format (in cm) 150 / 60	Maßstab 1 : 1000
gezeichnet: P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 12.2011
m: PolyGIS		zul. überarbeitet: 03.2012 / 01.2016
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/9593-21 Fax: 06403/9593-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de		