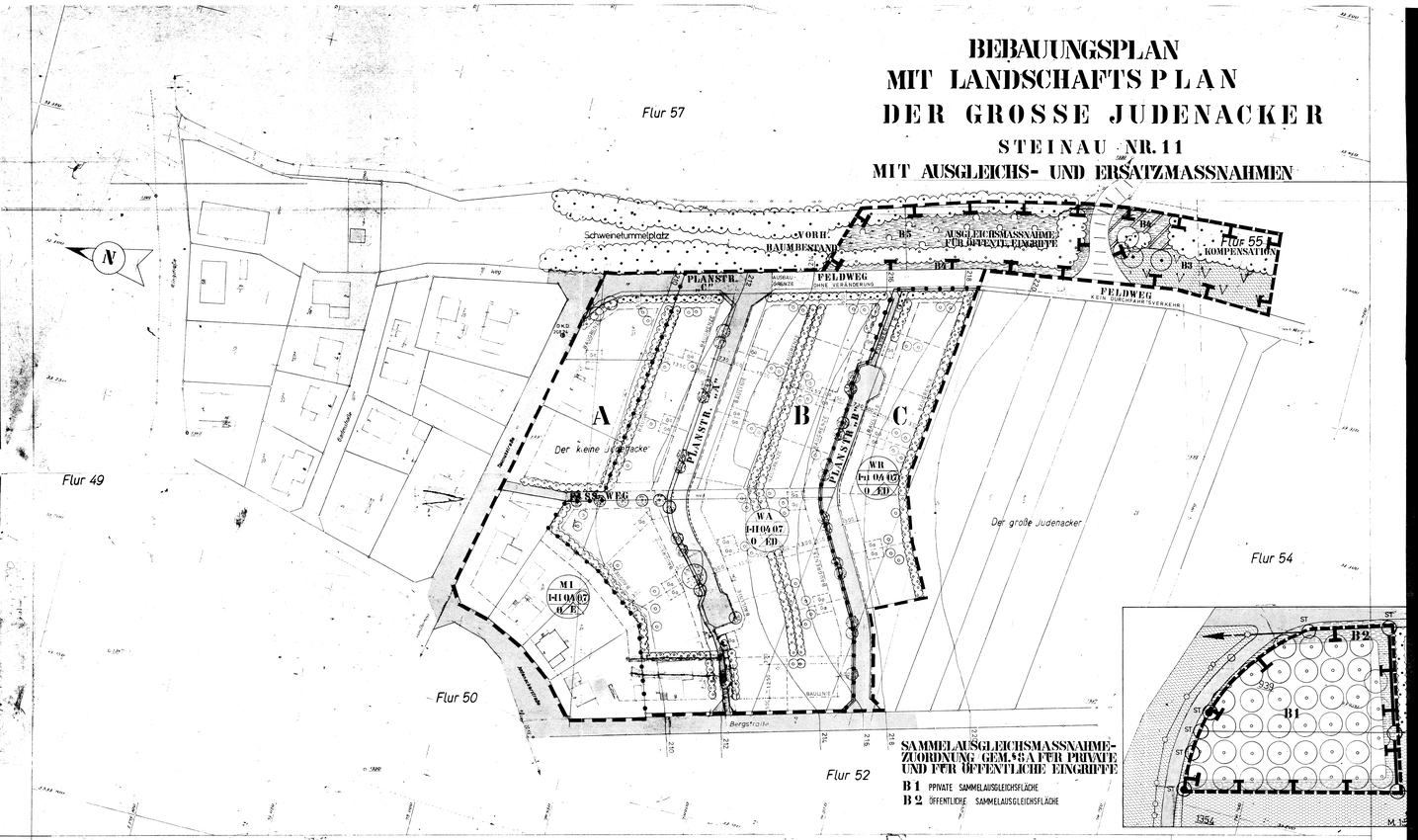
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN DER GROSSE JUDENACKER

STEINAU NR. 11 MIT AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN



TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

0. GELTUNGSBEREICH
(§9(7) BauGB)

0.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§9(1) BauGB und §9 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet — MI
- Allgemeines Wohngebiet — WA
- Reines Wohngebiet — WR

1.2. Mass der baulichen Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) — 0,4

1.2.2. Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO) — (1,2)

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
- Zwingendes als Höchstgrenze — I - II

1.3. Bauweise (§22(1,2) BauNVO)
- Offene Bauweise — o
- 1.3.1. Nur Einzelhäuser — E
- 1.3.2. Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser — ED
- 1.4. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, soweit sie nicht mit den öffentlichen Flächen zusammenfällt
- 1.5. Festsetzung des Masses der Nutzung und der Bauweise in den einzelnen Teilbereichen
  - Bezeichnung der Baufläche: A, B + C

2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9(1) BauGB und §23 BauNVO)

2.1. Baugrenze

2.2. Geplante Grundstücksgrenze, unverbindlich

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN
(§9(1) 4. BauGB sowie §9(2) 4. BauNVO)

3.1. Flächen für private Garagen und Stellplätze
- Mögliche Garagenstandort, unverbindlich — Gra

Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächenzulässig, bzw. können auf der Grenze (gem. NBO) errichtet werden. Garagenzufahrten müssen mind. 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. In die Garagenzufahrt kann ein Garagenrinne ohne Abstandsraum einbezogen werden, die Länge des Gebäudes ist jedoch auf 9,00 m zu beschränken. Es dürfen keine Garagengen errichtet werden. Dachneigungen mind. 25°.

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)1 BauGB)

4.1. Strassenbegrenzungslinie

4.2. Strasse mit Gehweg

4.3. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung — FUSSWEG

5. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN
(§9(1)15,25 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

5.2. Anzupflanzende Bäume und Sträucher

5.3. Auf den ausgewiesenen Standorten im B-Plan sind heimische Laubgehölze zu pflanzen.
- Bäume im Strassenraum heimischer Art - Pflanzgebot
- Begrünung mit Sträuchern heimischer Art - Pflanzgebot

5.4. Je Bauplatz sind mind. 2 hochstämmige heimische Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen.

5.5. Grasdach bei Garagen u. Nebengebäude - Pflanzgebot

5.6. Eine Seite Hausbegrünung mind. 50,00 qm - Pflanzgebot

5.7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz u. Pflege von Natur- und Landschaft

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1. Bestehende Wohngebäude

6.2. Bestehende Wirtschaftsgebäude

6.3. Flurangaben z.B. Fl. 53, Flurstückangaben z.B. 1/2, 1/3

6.4. Höhenschichtlinien

6.5. Elektrostation (Trafo)

TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DÄCHER UND GESIMSE

1.1. Dachform und -neigung

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45°. Dachaufbauten, z.B. Gauben, oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

1.2. Dachendeckung

Für schräge Dachflächen sind nur Dachziegel in der Farbe gegelmt (mit Abdufungen) zugelassen.

2. BAUGRUPPEN MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG

2.1. Als Baugruppe gilt:
- Je ein Doppelhaus in dem mit △ bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung

2.2. Die Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf:
- a) Material und Farbe der Dachendeckung und der Gesimsausbildung
- b) Material und Farbe der Fassade
- c) Material und Farbe der Brüstung an Balkonen und Loggien

3. EINFRIEDUNGEN UND PERGOLEN

Die Vorgärten dürfen begrenzt werden durch Hecken bis 0,80m Höhe ab OF Gehweg. Stützmauern sind als Natursteinmauern bis 0,35m Höhe zugelassen. Als Vorgartenflächen gelten nicht: Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, sowie Flächen, die Norden oder Osten zur Erschließung der Grundstücke herangezogen werden.

Zur Abgrenzung der Vorhgarten zu öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind zulässig:
- geschnittene oder freiwachsende Hecken bis 120 cm Höhe
- Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00m als zusätzliche Abgrenzung, soweit sie von den vorgesetzten Pflanzungen verdeckt werden
- Holzzäune bis 1,00m Höhe als Lattenzäune, senkrecht gestützt, mit laubwerender Holzschutzmittel behandelt

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN AUF BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

4.1. Vorgärten
Die Vorgartenflächen sind entsprechend der landlichen Umgebung gärtnerisch anzulegen.

4.2. Garagenzufahrten, Stellplätze, Terrassen und öffentliche Fußwege sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Drainpflastersteine, wasserdurchlässige Decke bzw. Rasengittersteine).

4.3. Wohngärten
Die Wohngärten sind als naturnahe Gärten mit einheimischen Laub- und Obstgehölzen zugestalten.

5. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE

Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in der Garage untergebracht werden können, durch eine dichte Abpflanzung gegen Einsicht und Geruch zu schützen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1. Der Verursachung von Erdrutschen und Bodenerosionen sowie Bodenverdichtung durch Anlage von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu begegnen. Hierzu gehören die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Begrünung der Stellplätze und Garagenzufahrten, die Anlage von Sickerschächten und -mulden, die Ableitung von Dachwasser in Zisternen und Sickergruben und die Ableitung von Oberflächenwasser in Grünflächen. Es ist ein Bodengutachten zur Feststellung der Bodenbeschaffenheit anzufertigen und die Ergebnisse sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

6.2. Im Rahmen der Bauvorhaben sind die Bodenverhältnisse zu untersuchen und ggfs. vor weiterem Einbau der Erdarbeiten Bodenproben zu entnehmen und zu untersuchen.

Erläuterungen:
- B1 Grasdachwiese
- B2 Feldgras- und Wiesenrain
- B3 Extensivierung vorhandener Grünflächen
- B4 Schutz- und Entwicklung von naturnahen Gärten
- B5 Naturnahe Gewässer

7. GEBOTE ZUM ERHALT UND ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgesetzte Straßenbäume und die Straßenbegrenzende Sträucher - gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahlliste 1

Schneeball	- Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	- Philadelphus spec.
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum

7.2. Je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Auswahlliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14,15cm zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Zu erhaltende gepflanzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Auswahlliste 2

Vogelkirsche	- Prunus avium
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mehlbeere	- Sorbus aria
Obstbäume (Hochstamm/Apfel, Birne, Kirsche in Sorten) auf stark wachsender Unterlage	

7.3. Der entsprechend dargestellte Strauch- und Baumbewuchs ist zu erhalten und vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Trotzdem trotz Schutzmaßnahmen verloren gehen Bepflanzungen, die sind ersatzweise Laubbäume der Auswahlliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20cm oder Sträucher (2 x verpflanzt) der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.4. Je 5 Stellplätze/Garagen ist mindestens 1 Baumpflanzung zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Gleiches gilt für Zufahrten und Hofflächen.

7.5. Einhaltung von Grünlandanteilen, wobei Ackerland zu einem Anteil Ackerfutter (Luzerne, Ackerbohnen, Futterwicken usw.) zu bepflanzen ist.

Auswahl 1
- Luzerne — 100%
- Ackerbohnen — 75%
- Futterwicken — 50%
- Futterroggen — 25%

7.6. Für das Grünland - Bereich der Ortsrandeingrünung und die Zonen der Auswahlliste 1 ist ein Mindestabstand von 4,00m zu Grundstücken, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahl 2
- Bergahorn — Acer pseudoplatanus
- Spitzahorn — Acer platanoides
- Feldahorn — Acer campestre
- Wildkirsche — Prunus avium
- Eberesche — Sorbus aucuparia

7.7. Die angepflanzten Pflanzgebote sollen innerhalb 1 Jahres, für Garagenzufahrten innerhalb 1 Jahres, der Baum innerhalb nach vermieden werden.

TEIL C - AUSSTELLUNGS- UND INKRAFTSETZUNGSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18. August 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (mit Nr. 11 Mischgebiet "Großer Judenacker") beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung ist am 20.08.1997 durch Abdruck im Form einer Bürgerunterrichtung im Amtsblatt vom 18. August 1997 die zum Bebauungsplan 1997 durch eine Bürgerversammlung am 18. August 1997 die zum Bebauungsplan 1997 durch eine Bürgerversammlung am 18. August 1997 die zum Bebauungsplan 1997 durch eine Bürgerversammlung am 18. August 1997 die zum Bebauungsplan 1997 durch eine Bürgerversammlung am 18. August 1997 die zum Bebauungsplan durchgeführt. Anregungen oder Bedenken gegen den Bauleitplan wurden nicht vorgebracht.

Steinau an der Strasse, den 08. Mai 1998

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Strasse

2. Für die Bearbeitung des Planentwurfs

Steinau an der Strasse, den 28. Oktober 1998

Frank

Stadtverordneter Vorsteher

3. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Schlüchtern, den 30. April 1999

Der Leiter des Main-Kinzig-Kreises Katasteramt

Siegel

4. Mit Anschreiben vom 08. Mai 1998 wurden die träger öffentlicher Belange aufgefordert, gemäss § 4 Abs 1 BauGB zu dem vorliegenden Bebauungsplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan den Textfestsetzungen und der Begründung bis spätestens 17. Juli 1998 Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Steinau an der Strasse, den 05. Juni 1997

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Strasse

5. Dieser Bebauungsplanentwurf mit landschaftspflegerischem Begleitplan den Textfestsetzungen und Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05. Juli 1998 gebilligt und seine Offenlegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf eines Bebauungsplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan macht der Textfestsetzungen und Begründung wurde vom 20. Juli 1998 bis 20. August 1998 öffentlich ausgelegt. Öffentlich ausgelegt wurde ferner der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20. Juli 1998 bis 20. August 1998 öffentlich im amtlichen Verkündungsorgan Kreisblatt. Nachrichten von bekannt gemacht worden.

Steinau an der Strasse, den 05. Juli 1997

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Strasse

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, Steinau Nr. 11 mit gebietsentsprechenden Begleitplan einschl. der Textfestsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Steinau an der Strasse, den 1997

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Strasse

7. Dieser Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, Steinau Nr. 11 mit integriertem landschaftspflegerischem Begleitplan einschl. Textfassungen und Begründung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung sind gemäss § 10 Bau GB am ortsüblich bekannt gemacht worden in dem amtlichen Bekanntmachungsorgan.

Der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, Steinau Nr. 11 Der grosse Judenacker im Stadtteil Steinau ist somit ab 05. Juni 1997 rechtskräftig.

Steinau an der Strasse, den 05. Juni 1997

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Strasse

BEBAUUNGSPLAN STEINAU NR. 11 DER GROSSE JUDENACKER

M. 1 : 500