

### Geltungsbereich 1

#### Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- MI Mischgebiet (siehe Textfestsetzung Nr. 1)
- I - II Zahl der Vollgeschosse hier: max. 2 Geschosse (siehe Textfestsetzung Nr. 2)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,7 Geschosflächenzahl GFZ
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH max. Traufhöhe hier: max. 6,50 m (siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- FH max. Firsthöhe hier max. 10,50 m (siehe Textfestsetzung Nr. 3)
- SDWD zulässige Dachform: Satteldach und Walmdach
- öffentliche Verkehrsflächen (siehe Textfestsetzung Nr. 4)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Textfestsetzung Nr. 5)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzung Nr. 6)
- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Ersatzmaßnahme
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - amtliche Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer

#### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich Änderung des § 8a und Aufhebung der §§ 8b und 8c BNatSchG.
- Baunutzungsverordnung, BauNVO 90 i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990, PlanZVO 90) i. d. F. vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 665)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458) einschließlich Änderung aufgrund von Artikel 6 des BauROG
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. d. F. vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

- Dachform und Gestaltung**  
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 °, Nebengebäude mit mind. 25 ° Neigung.
- Dachgauben**  
Dachgauben dürfen nicht länger als 2/3 der Dachlänge sein. Sie müssen zum Organg einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Die max. Höhe der Dachgaube darf 2/3 der Dachhöhe nicht übersteigen.
- Dachflächenwasser**  
Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die gesetzlichen Regelungen und technischen Vorschriften (DIN 1988) sind zu beachten.

**6.2.2**  
Zur Durchgrünung sind je Grundstück mind. 10 Sträucher gemäß Artenliste in Gruppen oder als Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Artenauswahl:** (Sträucher 2xv., 60-100 cm)
- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
  - Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
  - Hartfrießel (Corylus avellana)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna oder prunifolia)

Als Ergänzung sind Ziergehölze zulässig.

**Nr. 7 Ersatzmaßnahme** (§ 8a BNatSchG)  
Es ist eine Teilfläche von mind. 6.900 m² des Wiesengrundstückes Flur 6, Flurstück 50, Gemarkung Marjöß, aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zur Förderung des „Biberprojektes“ ist die Entwicklung einer periodisch überfluteten Weichholzaue anzustreben. Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden sowie Mäharbeiten ist unzulässig.

**Nr. 8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das Niederschlagswasser ist auf Stellplatz-, Lagerflächen und Garagenvorplätzen der Grundstücke zu versickern. Die Ausführung dieser Flächen erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise.

**Nr. 6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.1 Feldhecke**  
Am südöstlichen Rand des Baugebietes ist eine 2-reihige, freiwachsende Feldgehölzhecke anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand 1,25 m. Es ist ein beidseitiger Saumstreifen von 2,00 m vorzusehen.

**Pflanzenqualität:** 80 % Sträucher 2xv., 60-100 cm  
20 % Heister 2xv., 125-150 cm

- Artenliste:**
- Heister:**
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)

- Sträucher:**
- Hartfrießel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)

**Nr. 6.2 Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.2.1**  
Je Grundstück ist mind. 1 Laubbaum (Hochstamm 3xv, 16 -18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können auch 3 Obstbäume (Halbstamm/ Hochstamm, StU 7 cm) angepflanzt werden.

- Baumartenauswahl:**
- Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)
  - Eiche (Quercus robur)
  - Linde (Tilia cordata)
  - Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)
  - Walnuß (Juglans regia)

Obstbäume, standortgerechte Sorten

#### Textliche Festsetzung

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1**  
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2**  
Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- Nr. 2 Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

**Nr. 3 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
Die Firsthöhe wird ab dem Schnittpunkt der senkrechten Firstlinie mit dem ursprünglich tiefsten Geländepunkt am Gebäude gemessen. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem horizontalen Schnittpunkt mit der Firstlinie.

**Nr. 4 Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Spessartstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem einseitigen Fußweg mit 1,50 m Breite auszubauen.

**Nr. 5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die innere Anliegerstraße ist für eine Mischnutzung durch Fahrzeuge und Fußgänger zu gestalten. Die Ausbaubreite beträgt 6,00 m. Der Wendehammer hat Bruttomaße von 25 x 25 m.

#### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. Juli 1997 und 14. Juli 1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08. Nov. 1997 und 18. Juli 1998 im amtlichen Verkündungsorgan -Kinzigtal-Nachrichten- veröffentlicht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Mai 1999 mit dem Grundstückseigentümer Flurstück 42/1 statt. Die restlichen Grundstücke stehen in städtischem Eigentum.

Mit Schreiben vom 05. Juni 1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgeföhrt, zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der Eingriffs- und Ausgleichsplanung, den Textfestsetzungen und der Begründung bis spätestens 19. Juli 1999 Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Dieser Bebauungsplanentwurf mit integriertem Landschaftsplan, Eingriffs- und Ausgleichsplanung, den Textfestsetzungen und der Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09. Nov. 1999 gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Eingriffs- und Ausgleichsplanung und der Begründung hat über die Dauer eines Monats, vom 06. Dez. 1999 bis einschl. 07. Jan. 2000, öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27. Nov. 1999 ortsüblich im amtlichen Verkündungsorgan -Kinzigtal-Nachrichten- bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 30. Nov. 1999 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Offenlegung informiert und gebeten, Anregungen oder Bedenken bis zum Ende der Offenlegungsfrist abzugeben.

Steinau an der Straße, den 26. Juli 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße  
Knobeloch  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. Sept. 2000 nach § 10 BauGB den Bebauungsplan Steinau Nr. 12 -verlängerte Spessartstraße- mit integriertem Landschaftsplan, Eingriffs- und Ausgleichsplanung, betreffend den Geltungsbereich 1 und 2, den Textfestsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Steinau an der Straße, den 27. Sep. 2000

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße  
Knobeloch  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Steinau Nr. 12 -verlängerte Spessartstraße- mit integriertem Landschaftsplan, Eingriffs- und Ausgleichsplanung, betreffend den Geltungsbereich 1 und 2, den Textfestsetzungen und der Begründung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung sind gemäß § 10 BauGB am 30. Okt. 2000 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsorgan -Kinzigtal-Nachrichten- bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit ab 31. Okt. 2000

rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 31. Okt. 2000

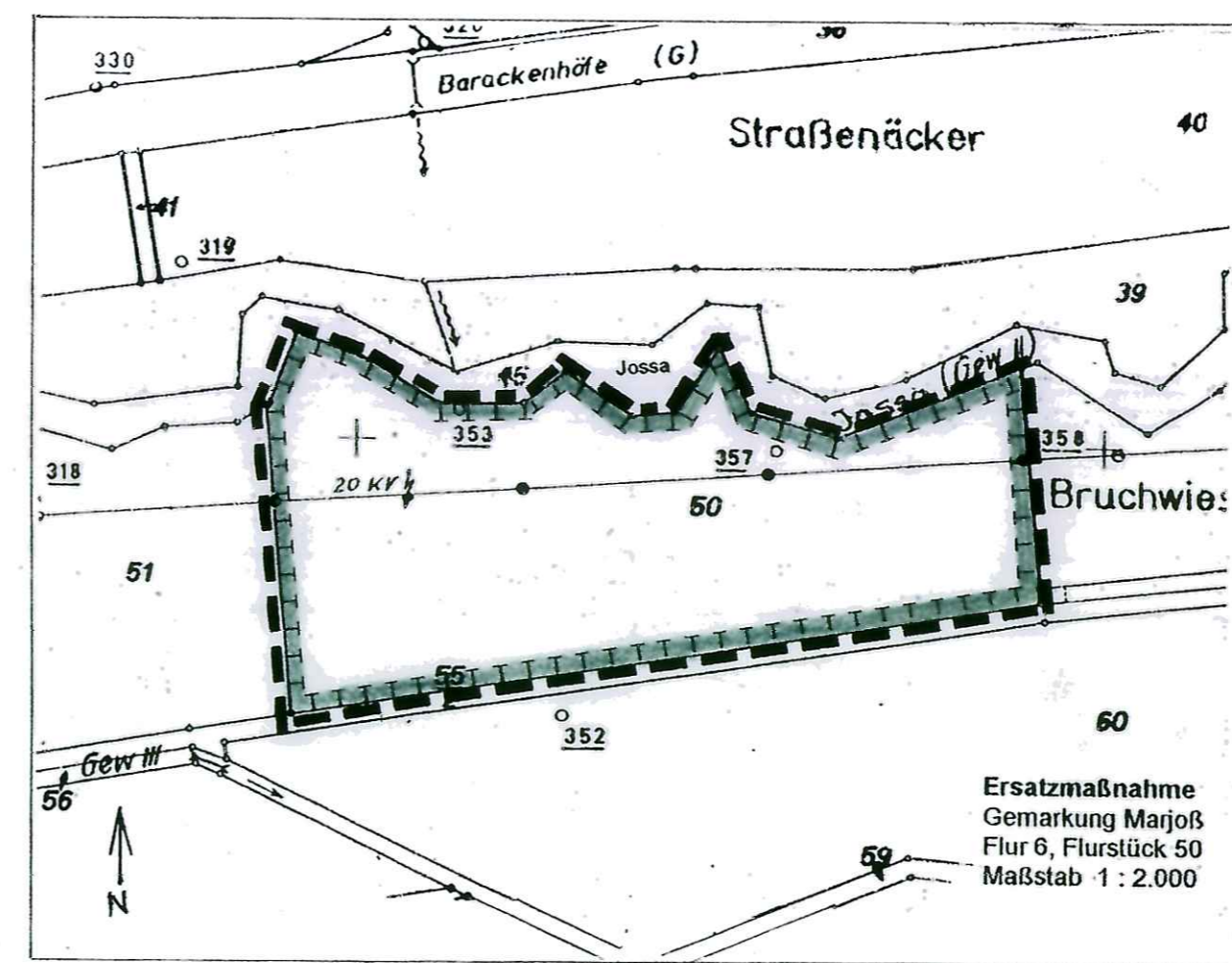
Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße  
Knobeloch  
Bürgermeister

#### Übereinstimmungsvermerk des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 03.12.1999 übereinstimmen.

Ort, Datum, „Schlüchtern, den 03.12.1999“

Unterschrift: Im Auftrag: ...



### Geltungsbereich 2

Planungsrelevante Hinweise auf Grundlage anderer Rechtsvorschriften, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5 gegebenen Hinweise sind zu beachten.

### Bebauungsplan Nr. 12

„Verlängerte Spessartstraße“

