

# Stadt Steinau an der Straße

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „DER GROßE JUDENACKER II“



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZy 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundenschutzgesetz (BtSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.08.2002 (GVBl. I S. 274-318)

### 1 Zeichenerklärung

#### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### 1.2 Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen

- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO. - Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.

#### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes
- 1.2.2.4.1 maximale Traufhöhe (Schattkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 maximale Firsthöhe

#### 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

#### 1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 1.2.4.2.1 land- und forstwirtschaftlichem Verkehr sowie nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
  - 1.2.4.2.2 Fußgängerbereich
  - 1.2.4.2.3 verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
  - 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 1.2.5 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- 1.2.5.1 öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung

#### 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

- 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.2.6.1.1 Streubstwie (vgl. Fests. 2.2.2.1)
  - 1.2.6.2 Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen
  - 1.2.6.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
  - 1.2.6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - 1.2.6.4.1 Laubstrauchhecken

#### 1.7 Sonstige Planzeichen

- 1.7.1 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) 4 BauGB)**
  - 1.7.1.1 Zweckbestimmung: Garagen
  - 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.7.3 Bemaßung (m)
  - 1.7.4 Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
  - 1.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

### 2 Textliche Festsetzungen

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

- 2.1 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9(1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.2 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
  - 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserundurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestzugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
  - 2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB:
    - 2.2.2.1 **Streubstwie:** Entsprechend der Planfestsetzung sind insges. mindestens 39 hochstämmige Obstbäume regional gewählter Sorten zu pflanzen (ca. 2/3 Apfel sowie Birne, Zwetsche und Süßkirsche) und mindestens alle 3 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Pflanzaußfälle sind nach zu pflanzen. Die Fläche ist ansonsten der Selbstberasung zu überlassen und späterhin 2-mal jährlich zu mähen (ab 01.06. und 01.09.). Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräumen, Düngung und Bodenbearbeitung sind unzulässig.

#### 2.3 Gem. § 9(1) 25 BauGB

- 2.3.1 **Baum- und Strauchhecke:** Auf den festgesetzten Flächen: Pflanzung von Baum- und Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen. Strauchpflanzung mind. 2-reihig im Abstand von 2 m; Sortierung mind. 2xv, 60-100 cm. Baumpflanzung gemäß Planfestsetzung bzw. im Innern der Hecke; Sortierung Heister mind. 2xv, 100-150 cm. Pflanzaußfälle sind nach zu pflanzen.

- 2.3.2 Pflanzung von großkronigen, standortheimischer Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm in 1 m Höhe) gemäß planzeichnerischer Festsetzung. Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten, Antennenauswahl gemäß Landschaftsplan zum Bebauungsplan.

#### 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 Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden. Die Dachneigung aller geneigten Dächer erfolgt in roter/rotbrauner Farbgebung; glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig. Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig.
  - 3.1.2 **Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dachflächenfenster:** Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
  - 3.2.1 **Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzläune 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.

#### 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

- 3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden. Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.

#### 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 4.1 **Verwertung von Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 42(3) HWV)
- 4.2 **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 Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Südrand des Plangebietes (Fests. 1.2.6.1.1 bzw. 2.2.2.1) in einem Umfang von 15 % zugeordnet.
- 5.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Südrand des Plangebietes (Fests. 1.2.6.1.1 bzw. 2.2.2.1) in einem Umfang von 85 % 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 **Altlagerung:** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Altlagerungs- bzw. Altlastenflächen 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 baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgendem 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.
- 6.3 **Schutz des Mutterbodens:** Auf die Bestimmungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

### 7. Vermerke

#### A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung **05.11.2002**
  - Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten **20.11.2002**
2. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB:
  - Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten **20.11.2002**
  - Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt **28.11.2002** bis **10.01.03**
3. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
  - Anschreiben an die TÖB **18.11.2002**
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
  - Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten **21.12.2005**
  - Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt **02.01. bis 03.02.06**
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
  - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung **21.02.2006**

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße

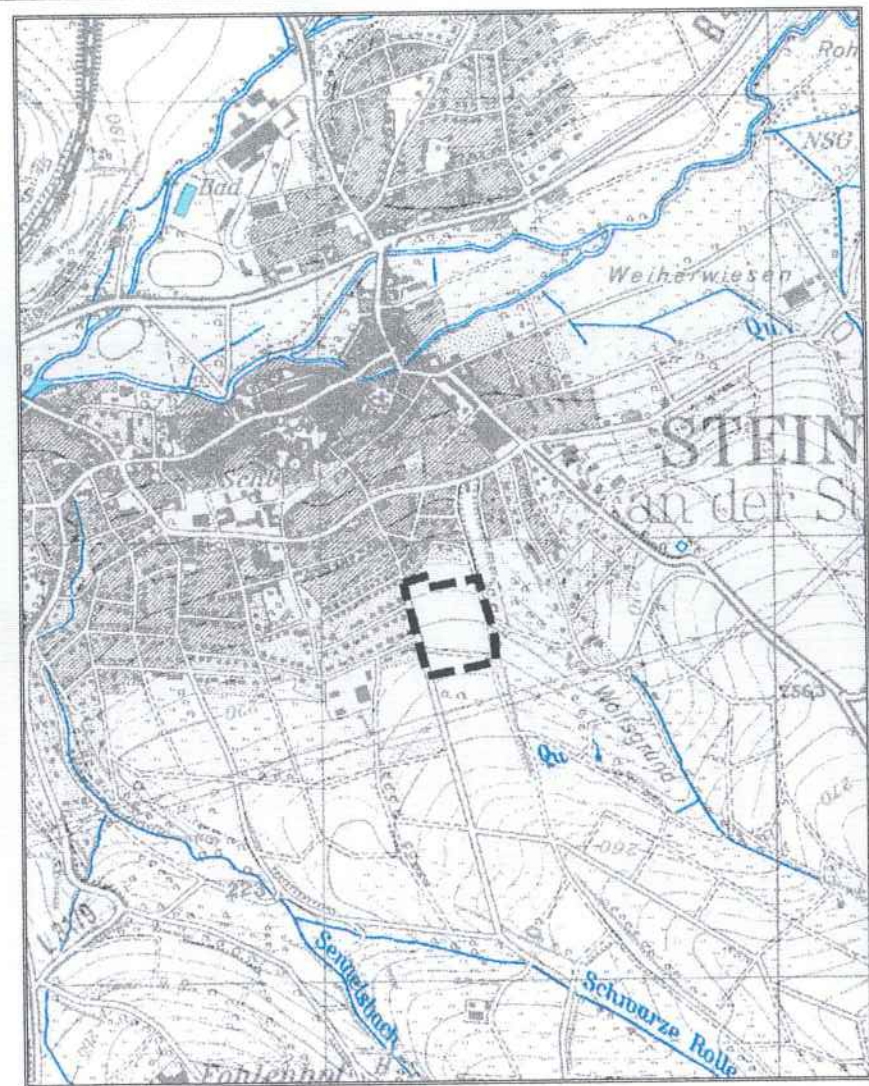
Steinau an der Straße, den **10.02.2006**

Siegel  
Walter Strauch  
Bürgermeister

#### B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. 15 „Der große Judenacker II“, in Steinau an der Straße, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
- Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
- Steinau an der Straße, den **10.02.2006**
- Siegel  
Walter Strauch  
Bürgermeister
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen 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 in den Kinzigtal - Nachrichten **13.02.2006**
- Steinau an der Straße, den **11.02.06**
- Siegel  
Walter Strauch  
Bürgermeister

### Übersichtskarte : ohne Maßstab



### Stadt Steinau an der Straße Bebauungsplan Nr. 15 „DER GROßE JUDENACKER II“ - SATZUNG -

Datum: 12.09.2005  
zul. Überarb.: 02.2006  
Bearbeiter: M. Rück  
digit. Bearb.: P. Adelhelm  
in: PolyGis 8.5  
geprüft: PlanGis (in cm)  
ca. 100x82  
Maßstab  
1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruweck@seifertplan.de

