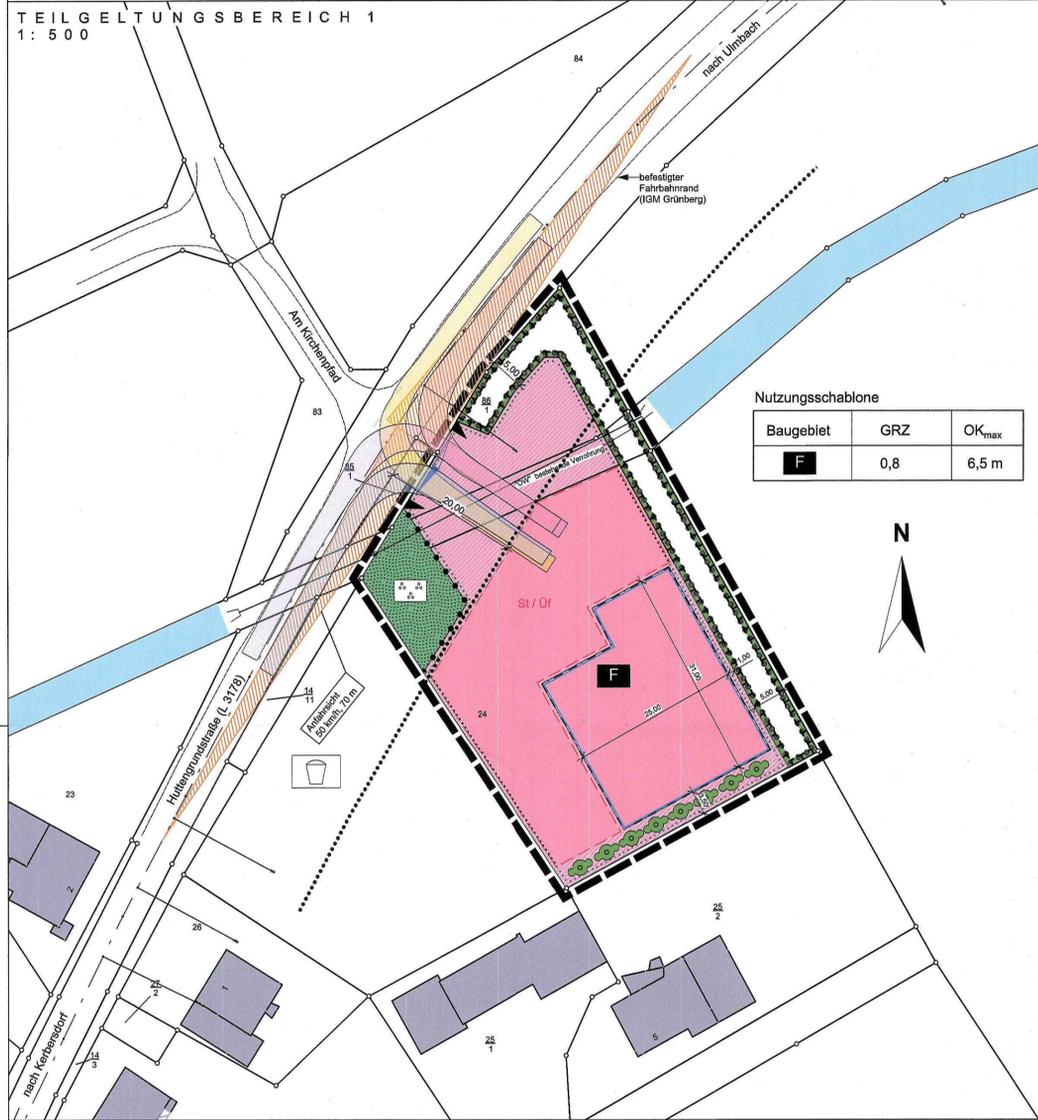




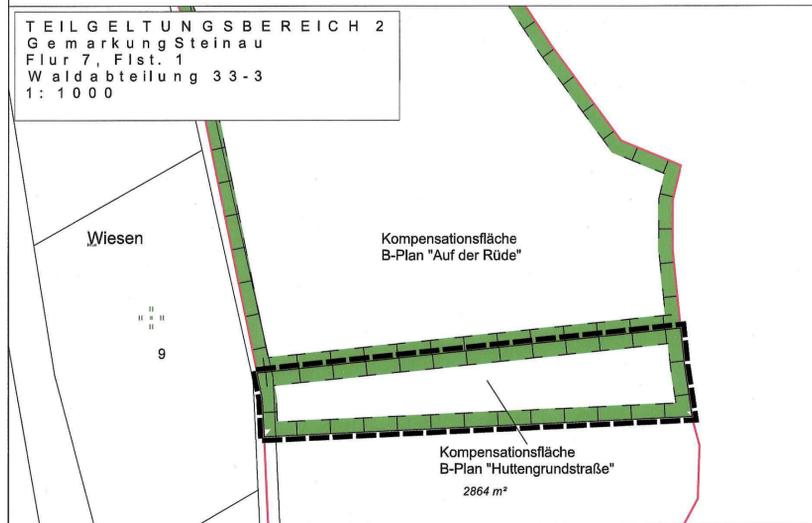
Stadt Steinau an der Straße, Stt. Sarrod

Bebauungsplan "Huttengrundstraße"

TEILGELTUNGSBEREICH 1
1: 500



TEILGELTUNGSBEREICH 2
Gemarkung Steinau
Flur 7, Flst. 1
Waldabteilung 33-3
1: 1000



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführendes BauNVO, Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz (AltBodSchG), Hessische Bauordnung (HBO), sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1 Flurnummer
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
 - 2.1 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1.1 Grundflächenzahl
 - 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erdgeschoss Fertigtüßboden (OK-FFB) hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
 - 2.2 **Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
 - 2.2.1 Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - 2.3 **Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
 - 2.3.1 hier: Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus (vgl. Fests. III, 1.1)
 - 2.4 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 2.4.1 Einfahrtbereich
 - 2.4.2 - von sichtbehindernder Nutzung freizuhaltenden Sichtfelder (Ingenieurbüro Müller Grünberg/ Steinau an der Straße, 07/ 2022) Bepflanzungen jegl. Art, Einfriedungen u.a. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,8 m - gemessen ab Fahrhahnoberkante - nicht überschreiten
 - 2.5 **informelle Darstellungen** (Ingenieurbüro Müller Grünberg/ Steinau an der Straße, 07/ 2022)
 - Schleppkurven (Bemessungsfahrzeug 2-achsiges Müllfahrzeug)
 - 2.5 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - 2.5.1 Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Parkanlage
 - 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)**
 - 2.6.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Dauerhafter, geschlossener Erhalt der Gehölzstruktur (Strauch- Baumhecke)
 - 2.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern (1 Symbol = 3 Pflanzen) (vgl. III, 1.4)
 - 2.7 **Sonstige Planzeichen**
 - 2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
 - 2.7.1.1 Zweckbestimmung: Stellplätze / Übungsfläche
 - 2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2.7.3 Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG) (vgl. IV, 4)
 - 2.7.4 Bemaßung(en)
 - 2.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (2 Teilgeltungsbereiche) (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

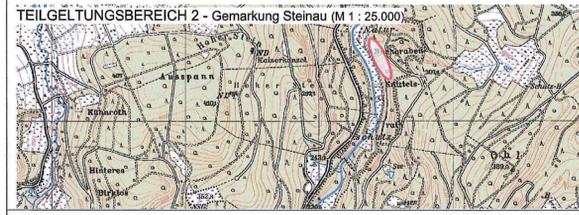
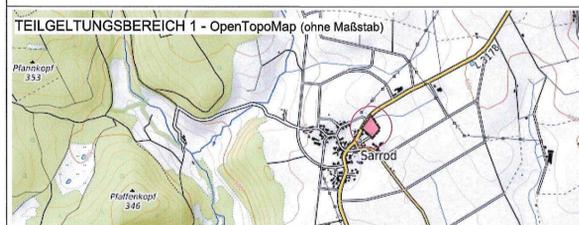
- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 - 1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):** Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung/ Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
 - 1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - 1.2.1 PKW- Stellplätze und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast) kann von der der Vorgabe abgesehen werden.
 - 1.2.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen. Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Huttengrundstraße / L 3178 sind auszuschließen.
 - 1.3 Externe Kompensationsfläche, Teilgeltungsbereich 2 (gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB): Prozessschutz (Sukzession) als Regelfall. Vorhandene Fichten sind zu ringeln und als Todholz zu belassen; nur im Falle der Gefahr eines Borkenkäferbefalls sind die Fichten zu entnehmen. Wildbienen und Elsbienen sind zu belassen und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ggfs. durch Auflichtungen zu fördern.
 - 1.4 Gem. § 9(1) 25 BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Je Strauchsymbol sind mindestens drei Einzelpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind, unter Beachtung freizuhaltender Sichtfelder (vgl. II 2.4.2), vorhandene Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.
- IV **Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
 - 1 **Verwertung von Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
 - 2 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
 - 3 **Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) zulässig.
 - 4 **Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG):** Innerhalb der Bauverbotszone (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) sind Hochbauten und bauliche Anlagen unzulässig. Im Hinblick auf die Flächenbefestigung bzw. -nutzung sind ggf. konkrete Abstimmungen mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement vorzunehmen.
 - 5 **Main-Kinzig-Kreis, Dez. Wasser- und Bodenschutz / Altlasten (10.03.2022):** Es gelten gesetzliche Mitwirkungspflichten nach § 4 AltBodSchG: - bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder von Altlasten, - falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebracht werden soll, und dies nicht bereits Gegenstand einer Genehmigung ist, - die Pflicht zum Unterbrechen von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde, - wenn im Zuge der Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Aftlagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
 - 6 **Main-Kinzig-Kreis, Dez. Immissionsschutz (28.10.2022):** **Lärm** Lärmemittlernde Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klima- und Küchenabzugsanlagen sind entsprechend dem Stand der Technik (Lärm- und Erschütterungsschutz) zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. **Licht** Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, sofern keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Wirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektoren verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelter Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden und andere dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Kann die Blendung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig. Wechselsicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

V Vermerke

- A. **Verfahrensvermerke**
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung; 29.06.2021
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“; 28.01.2022
 - 2. Früz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 28.01.2022
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“; 16.09.2022
www.steinau.eu/amtliche Bekannmachungen; 28.01.2022
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 07.02 bis 11.03.2022
 - 3. Früz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB 28.01.2022
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 28.01.2022
 - 4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 16.09.2022
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“; 16.09.2022
www.steinau.eu/amtliche Bekannmachungen; 26.09 bis 28.10.2022
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 26.09 bis 28.10.2022
 - 5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB 16.09.2022
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 16.09.2022
 - 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB 13.12.2022
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 13.12.2022
- B. **Ausfertigung:**
 - Der Bebauungsplan „Huttengrundstraße“ im Stadtteil Sarrod, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.
 - Steinau an der Straße, den 22.12.2022
- C. **Inkrafttreten:**
 - Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. 18.02.2023
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: 18.02.2023
www.steinau.eu/amtliche Bekannmachungen; 18.02.2023
 - Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
 - Steinau an der Straße, den 22.02.2023

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Sarrod

Bebauungsplan "Huttengrundstraße"



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm): 90 x 60	Maßstab
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter /digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	08.09.2021, 17.11.2021	M.Rück /A. West
Entwurfsfassung	12.04.2022, 01.08.2022	
Fassung zur Satzung	10.11.2022	