

Bebauungsplan „Auf der Rüde“, 1. Änderung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Planierungsgesetz (PlanSIG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (vgl. Fests. 2.1.1)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl (*)
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl (*)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

1.2.3 Bauweise, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.3.3 nur Einzelhäuser zulässig (*) (§ 22 (2) BauNVO)

- 1.2.3.4 Hauptflrstrichtung (*)
- 1.2.3.5 Satteldach (*)
- 1.2.3.6 Pultdach (*)
- 1.2.3.7 versetztes Pultdach (*)
- 1.2.3.8 Dachneigung (*)

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Fußweg, (wasserdurchlässig befestigt)
- 1.2.4.3 Landwirtschaftlichem Verkehr vorbehaltene Fläche

1.2.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünanlage (*)

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 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Erhaltung von Gehölzstruktur)
- 1.2.6.2 Anpflanzen von Laubbäumen (exakter Standort variabel) (vgl. Fests. 2.1.3.2)
- 1.2.6.3 Erhaltung von Bäumen (hier: Winterlinde im Südosten)
- 1.2.6.4 Anpflanzung von Laubsträuchern / Hecke (vgl. Fests. 2.1.3.3)

1.2.7 Sonstige Planzeichen

- 1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Grundstückseigentümer (Fiste. 35/1 und 35/2), der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Steinau an der Straße. (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 1.2.7.2 geplante Grundstücksgrenzen (rechtenverbindlich)
- 1.2.7.3 Bemaßung
- 1.2.7.4 vorhandene Gebäude
- 1.2.7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.2 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO - im Bereich der WA: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen (einschl. Carports) bis zu insgesamt max. 30 m² umbauten Raum je Grundstück zulässig.
- 2.1.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
- 2.1.3.1 Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, wenn wasserwirtschaftliche oder wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.1.3.2 Anpflanzung von Laubbäumen: Gemäß der planzeichnerischen Festsetzung sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (Empfehlung)). Die geplanten Standorte sind bei der Gestaltung der Erschließungsanlagen, Anlage von Grundstückzufahrten und Gestaltung der Freiflächen nach Möglichkeit zu beachten. Es sind offene Pflanzscheiben (Pflanzbeete) von mindestens 2 x 3 m vorzusehen.
- 2.1.3.3 Heckenstruktur: Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine geschlossene, mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (empfohlene Arten gem. Pflanzliste E). Zusätzlich ist pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum als Überhälter in die Hecke zu pflanzen. (empfohlene Arten gem. Pflanzliste D).

2.1.4 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB:

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 13.020 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff im vorgenannten Umfang der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme ("Ökokonto") der Stadt Steinau an der Straße "Entwicklung/ Pflege Streuobstwiese" im Bereich des Grundstückes Flur 2 Flurstück 38 in der Gemarkung Marbom mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO (*)

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baul. Anlagen **Dachform und -neigung:** Wie im Plan festgesetzt, sind im Allgemeinen Wohngebiet Satteldächer, Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt angesetzt:
a) Satteldächer: 25° - 45°
b) Pultdächer, versetzte Pultdächer: 25° - 45°

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind generell auch Flachdächer zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 0,50m betragen. Traufseitig sind für Satteldächer max. 0,80m, bzw. für Pultdächer max. 1,20m Dachüberstand zulässig. Die maximale Drempehöhe (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Sparren) beträgt 0,6 m.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind bei allen geeigneten Dächern ausschließlich Tonziegel oder Betondachsteine mit roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten: Dachgauben sind nur als Spitz- oder Schleppegauben zulässig. Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, max. jedoch 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,50m, der seitliche Abstand zum Ortgang muss mind. 2,00m betragen. Die Länge der Gauben darf höchstens 30%, die Gesamtlänge der Einzelgauben höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches betragen.

Für Zwerchgiebel gilt, dass die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muss oder steiler (max. jedoch 60°) geneigt sein muss. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur in die Dachfläche integriert, durchlaufend horizontal, durchlaufen vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.

2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: Grundstückseinfriedung:

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken (Empfehlung: Pflanzliste F), Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern aus Naturstein oder Ortbeton nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Holz- oder Metallzäune sind mit vertikaler Gliederung zu gestalten.

2.2.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum = 50 m², 1 Strauch = 5 m².

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

3.1 Denkmalschutz:

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 § 21 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

3.3 Zisternen (*)

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine) und/oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die einschlägigen Rechtslinien zu beachten.

3.3 Lärmschutz (*)

Die Grundrisse der entlang der L3292 errichteten Wohngebäude sollen so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) sich auf der straßenabgewandten Seite befinden. Fenster von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen auf der L3292 zugewandten Seite der Gebäude sind als Schallschutzfenster der Schutzklasse ≥ 2 mit schalgedämmter Kanallüftung herzustellen.

Kühl-, Lüftungs-, Pumpen- und Filteranlagen (z.B. Klimaanlage, Teichpumpen) sind so zu dämmen, dass die Geräuschemissionen als Immissionen an schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen folgende Werte gemessen als Beurteilungsspiegel nicht überschreiten:
tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 45 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB(A)

3.4 Luftreinhaltung (*)

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Anlagen auftreten. Diese sind, soweit sie aus einer Bewirtschaftung/Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft resultieren, im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.5 Altlasten (*)

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.7 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 gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Faulfedern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen auf den Grundstücksflächen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig.

3.8 Nachbarrechtsgesetz

Auf die Grenzabstände für die Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtG) wird hingewiesen

Pflanzliste (Empfehlung) (*):

Pflanzliste A (Obstgehölze)

Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne), Prunus domestica (Pflaume, Zwetsche), Pyrus pyrastrer (Wildbirne), Malus communis (Wildapfel), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Walnuss), Sorbus aucuparia var. Edulis (Mährische Eberesche)

Zu verwenden sind regionaltypische, altbewährte Sorten wie
Äpfel: Apfel von Croncels, Klarapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinzenapfel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette u.a.
Birken: Petersbirne, Gellers Butterbirne, Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Luxemb. Mostbirne, Schweizer Wasserbirne

Pflanzliste B (Bäume)

Fraxinus excelsior (Esche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Juglans regia (Walnuss)
Populus tremula (Zitterpappel)

Pflanzliste C (Straßenbäume)

Tilia coradata (Winterlinde) in Sorten
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus carnea (Purpur-Kastanie)

Pflanzliste D (Überhälter)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste E (Sträucher und Heister)

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Lonicera xylostium (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Pflanzliste F (Hecken)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung
- im Internet (www.steinau.de)
- in den Kinzigtal - Nachrichten
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung im
- im Internet (www.steinau.de)
- in den Kinzigtal - Nachrichten
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt:
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Steinau an der Straße, den _____ Siegel
Zimmermann
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan "Auf der Rüde" 1. Änderung im Stadtteil Hintersteinau, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

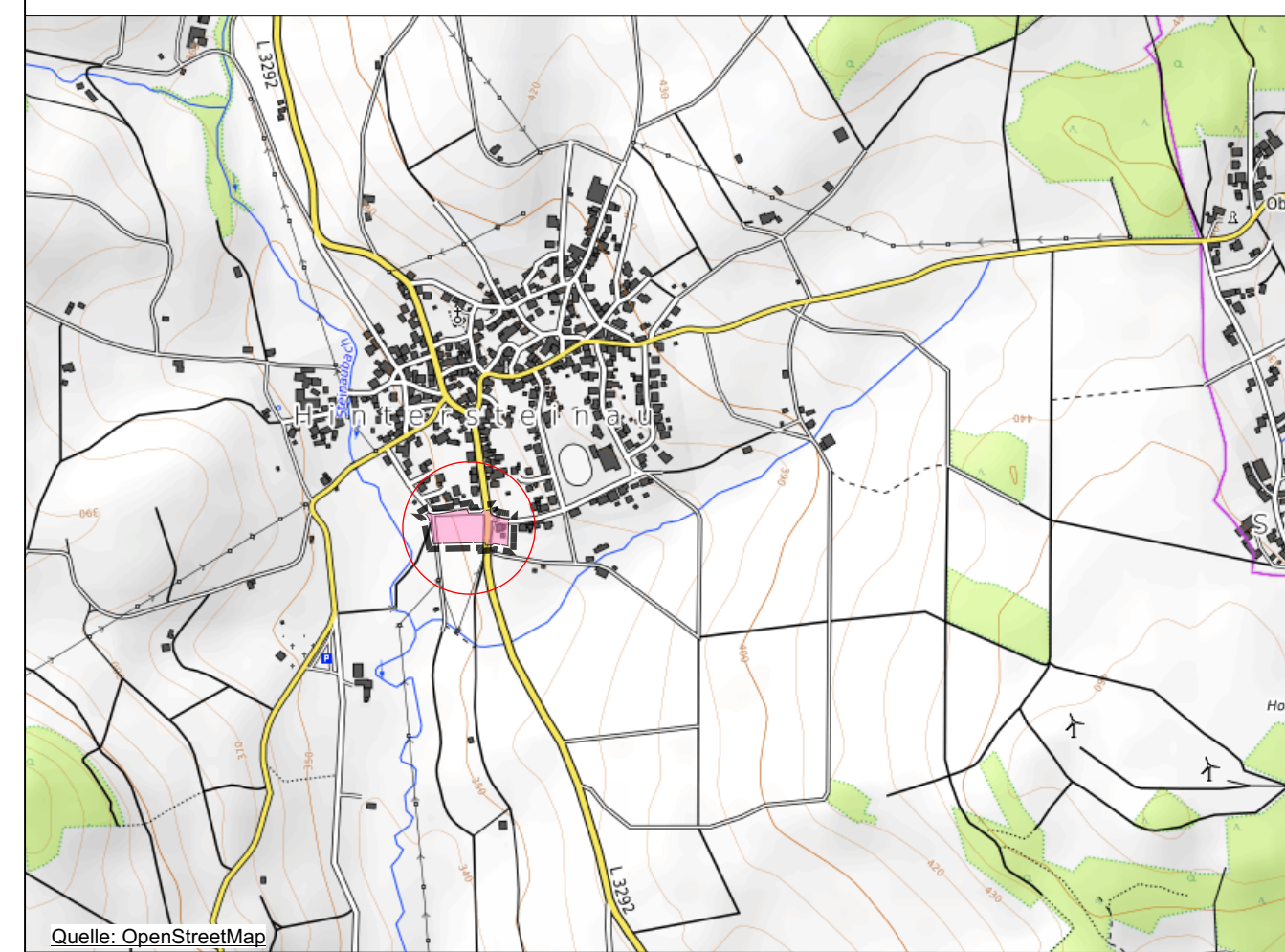
Steinau an der Straße, den _____ Siegel
Zimmermann
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal Nachrichten

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Steinau an der Straße, den _____ Siegel
Zimmermann
Bürgermeister

Bebauungsplan "Auf der Rüde" 1. Änderung



Quelle: OpenStreetMap
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Vorentwurf	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab	1:1000
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	02.2021, 28.03.2021		M. Rück	/ A. West

(*) aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan "Auf der Rüde" (07/2006)
unverändert übernommen!