

Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET STEINAUER STRAÙE I“

- 1. Änderung -



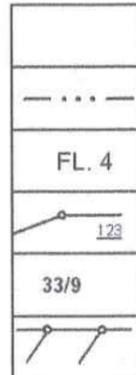
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HENatG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1

Zeichenerklärung

1.1



Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1

Flurgrenze

1.1.2

Flurnummer

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

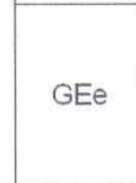
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.1.1



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5), (6) u. (9) BauNVO:
- Nicht zulässig sind eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten aller Art.
- Zulässig sind Wohnungen im Sinne des § 8(3)1 BauNVO.
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.

1.2.1.2

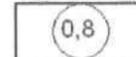


Gewerbegebiet, eingeschränkt
Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO:
- Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören; darüber hinaus gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 1.2.1.1

1.2.2

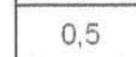
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.2.1



Geschossflächenzahl

1.2.2.2

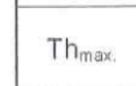


Grundflächenzahl

1.2.2.3

Höhe baulicher Anlagen in m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes (= talseitig)

1.2.2.3.1



maximale Traufhöhe
(Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut)

1.2.3

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

1.2.3.1



offene Bauweise

2

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB / BauNVO

2.1

Gem. § 9(1) 17 BauGB

Im Bereich der festgesetzten Fläche (Fests. 1.2.5.1) ist ein geschlossener Erdwall mit einer Mindesthöhe von 2 – 3 m über dem gegebenen Geländeniveau zu errichten; die Verwendung von anfallendem, unbelastetem (!) Erdaushub aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Fests. 2.2.2.1.

2.2

Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.2.1

Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster) zu befestigen.
In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.

2.2.2

Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:

2.2.2.1

Strauch- und Baumhecke:

Dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenlisten im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen der/ den Reihe(n) am südl. Geltungsbereichsrand 1,5 m, am westlichen Geltungsbereichsrand 2 – 2,5 m.
Die durch Einzelsymbol festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind zu integrieren.

2.2.2.2

Staudenreicher Gehölzsaum:

3-jährige Mahd außerhalb der Brutzeit (ab Sept.).
Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.

2.3

Gem. § 9(1)24 BauGB

Im Bereich der 20 % - Zone (20 % der Jahresstunden mit Geruchsvorbelastung) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen; Fassadenöffnungen (Tore, Türen, zu öffnende Fenster) und Lüftungseinrichtungen sind in diesem Bereich unzulässig.
Eine Büro- und Wohnnutzung (im Rahmen der Zulässigkeit nach § 8 BauNVO) ist nur im Bereich mit einer Geruchsvorbelastung von ? 15 % der Jahresstunden zulässig.

2.4

Gem. § 9(1)25 BauGB

2.4.1

Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.

2.4.2

Mindestens alle Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht).
Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.

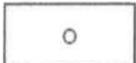
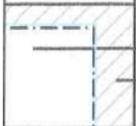
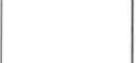
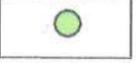
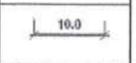
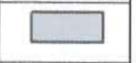
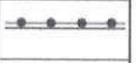
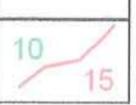
2.4.3

Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

3

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)</u>
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
1.2.4		<u>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
1.2.5		<u>Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9(1) 17 BauGB)</u>
1.2.5.1		Erdwall (vgl. Fests. 2.1)
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 und 25 BauGB)</u>
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		• Strauch- und Baumhecke
1.2.6.1.2		• Staudenreicher Gehölzsaum
1.2.6.2		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (vgl. 6.5)
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Bemaßung (m)
1.2.7.2		vorhandene Gebäude (nachrichtlich, nicht eingemessen !)
1.2.7.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7.4		Bezeichnung Teilflächen A und B (vgl. Zuordnungsfestsetzung, Ziff. 5)
1.2.7.5		Abgrenzung der Zonen der Geruchswahrnehmung in % der Jahresstunden (MICHAEL HERDT Ingenieure, Büdigen: Gutachten Herber 08096 vom 18.07.2006)
1.2.7.6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

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 *Materialien:*
Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weißblechverkleidung, flächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

3.1.2 *Werbeanlagen:*
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m² nicht überschreiten.

3.2 Einfriedigungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen 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:
Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenfläche anzulegen und zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m²; sonstige, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstig vorzunehmende Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. (§ 51(3) HWG)

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 zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der bezeichneten Teilfläche A und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (- Fests. 2.2.2.1 und 2.2.2.2 -) zugeordnet.

5.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der bezeichneten Teilfläche B und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen (- Fests. 2.2.2.1 und 2.2.2.2 -) sowie die sonstigen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorzunehmenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

6 HINWEISE

- 6.1 *Kompensation (sonstige geeignete Maßnahmen zum i.S. § 1a(3) BauGB):*
Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Restkompensation erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße in einer Größenordnung von 246.400 Wertpunkten.
- 6.2 *Immissionsschutz / Vorbelastung:*
Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wird (neben der Festsetzung 2.3) auf die immissionsseitige Vorbelastung durch den Landwirtschaftsbetrieb südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen. Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Intensivtierhaltung können nicht ausgeschlossen werden.
- 6.3 *Altablagerungen:*
Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Stellungnahme MKK, Kreisentwicklung, v. 31.10.2005).
- 6.4 *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.
- 6.5 *Baumpflanzung im Straßenraum:*
Bei der Festlegung der genauen Standorte für die Pflanzung großkroniger Laubbäume im Bereich der Erschließungsstraße sind die Trassen der Stromversorgungskabel zu berücksichtigen (Stellungnahme ÜWAG v. 21.10.2005).

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt mit Erlangung ihrer Rechtskraft den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinauer Straße II“ im Stadtteil Ulmbach (Satzungsbeschluss 21.02.2006, Bekanntmachung 13.07.2006) vollständig !

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 15.04.2008
• ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“ 3. APR. 2008
2. Gelegenheit zur Stellungnahme
gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“ 2. AUG. 2010
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 23. AUG. 2010 - 24. SEP. 2010
• Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange 16. OKT. 2010

Übersichtskarte 1 : 25.000



gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:

• ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“

• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung

• Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung

12. AUG. 2010
24. SEP. 2010
16. OKT. 2010
16. NOV. 2010

Steinau an der Straße, den 7. NOV. 2010



Der Magistrat der Stadt
Steinau an der Straße

Walter Strauch
Bürgermeister

B. Vermerk über die Ausfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

• Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinauer Straße II, 1. Änderung“ im Stadtteil Ulmbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Steinau an der Straße, den 17. NOV. 2010



Der Magistrat der Stadt
Steinau an der Straße

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“

1. DEZ. 2010

Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

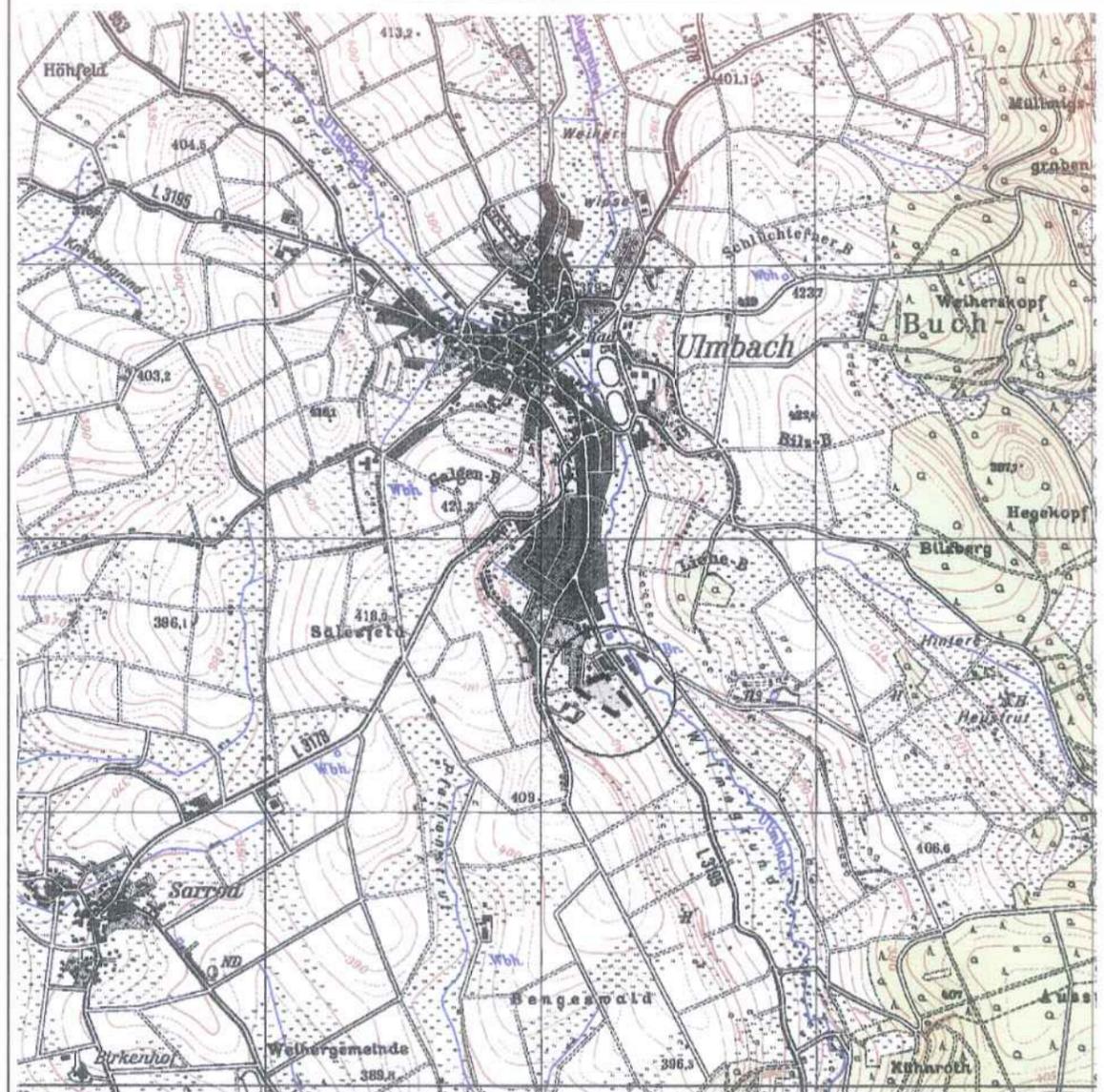
Steinau an der Straße, den 2. DEZ. 2010



Der Magistrat der Stadt
Steinau an der Straße

Walter Strauch
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Steinauer Straße II“, 1. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- SATZUNG -

Kataster: Stadt Steinau an der Straße	Format (in cm) 120 x 60	Maßstab 1 : 1.000
Stand : 06/2009		
gezeichnet : P. Adelhelm in: PolyGIS	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 06/2010 zul. überarbeitet: 10/2010

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

