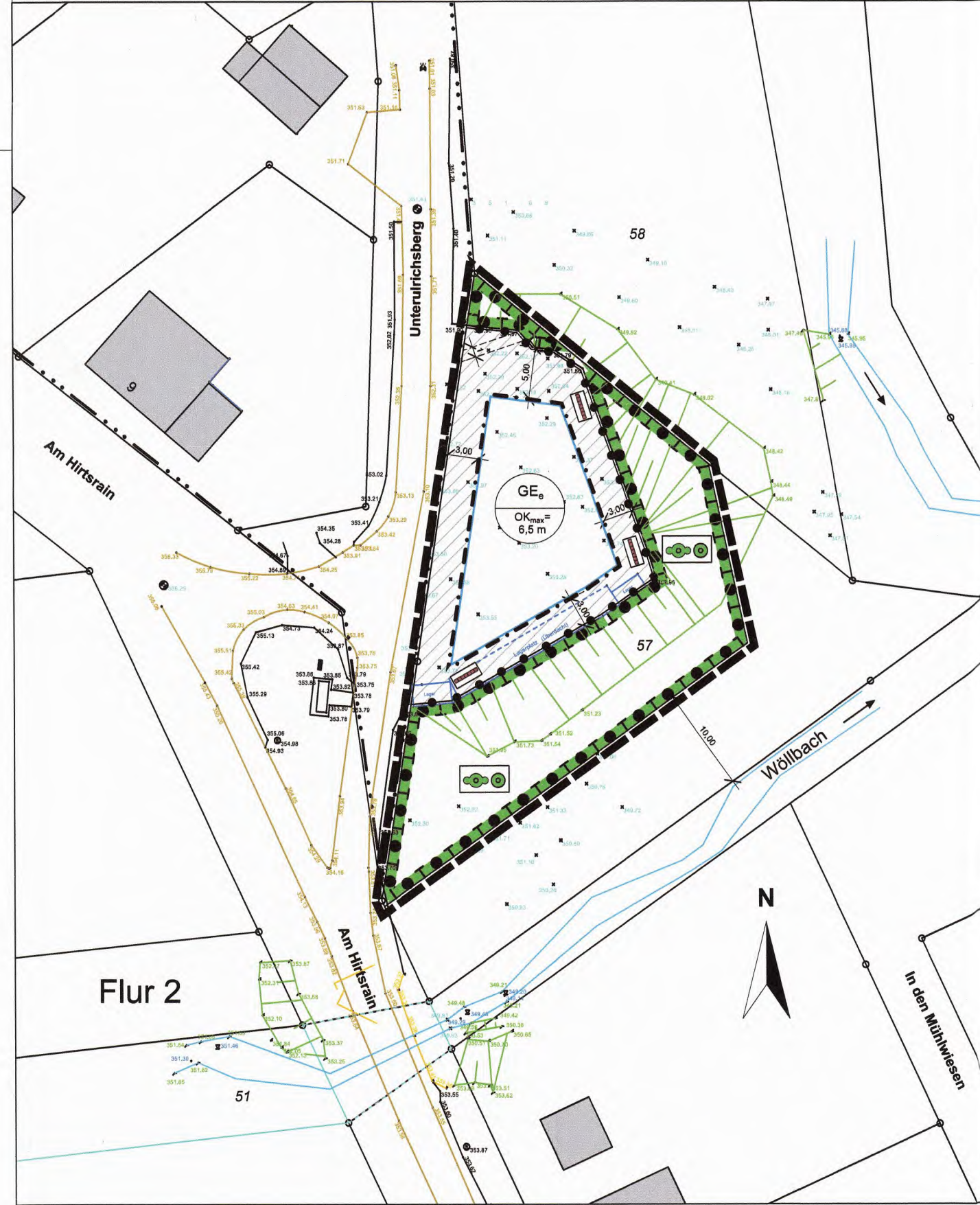




Stadt Steinau an der Straße,
Stt. Neustall
Bebauungsplan "Am Hirtsrain"



I Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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, Flurgrenze
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 Planzeichen**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 **GE₀** 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. gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO: Darüber hinaus sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätigkeiten jeglicher Art unzulässig.
 - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.2.1 **GR_{max}** Grundfläche: Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze)
 - 2.2.2 **OK_{max} = 6,6 m** Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
 - 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 2.3.1 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
 - 2.4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
 - 2.4.1 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 2.4.1.1 **Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen** (vgl. Fests. III 1.2.3)
 - 2.4.1.2 **Natursteinmauer** (vgl. Fests. III 1.2.4)
 - 2.5 **Sonstige Planzeichen**
 - 2.5.1 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (insbes. OsthessenNetz GmbH, Fulda) sowie der Stadt Steinau an der Straße.** (§ 9 (1) 9 BauGB)
 - 2.5.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - 2.5.3 **Höhenpunkte über NHN / Böschung** (Einmessung: Ing.büro Becker & Partner, 06/2021)
 - 2.5.4 **Bemaßung (m)**
 - 2.5.5 **vorhandene Gebäude (Überdachung)**
 - 2.5.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (1) 7 BauGB)

- III Textliche Festsetzungen**
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- 1.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Regenwasserzisternen, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zulässig.
 - 1.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
 - 1.2.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche erfolgt keine weitergehende Flächenbefestigung und -versiegelung (Beibehaltung der Schotterfläche)

- 1.2.2 Zur Vermeidung der 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. Eine Außenbeleuchtung ist nur im Bereich der westlichen Grundstücksfläche (zur Erschließungsstraße) und nur während der Betriebszeiten zulässig. Nachts, insbesondere in den Monaten mit Fledermausaktivität, ist eine Beleuchtung weitestmöglich auszuschließen.
 - 1.2.3 Im Bereich der nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Fläche sind Bäume und sonstige Gehölze dauerhaft zu erhalten. Freie Sukzession. (Betriebsbedingte Rückschnitte, um in Zukunft die Arbeitssicherheit auf der Fläche und die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßenkörper zu gewährleisten (Verkehrssicherungspflicht), sind nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (01.10. - 28.02.) durchzuführen).
 - 1.2.4 Am südlichen, östlichen und nördlichen Rand der festgesetzten Gewerbegebietsfläche ist entlang der Böschungsoberkante eine mind. 60 cm hohe Abgrenzung aus Natursteinen (kein Beton, keine Gabionen!) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.2.5 **Festsetzung zum Ausgleich** (gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB): Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 20.340 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff im vorgenannten Umfang der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme („Ökokonto“) der Stadt Steinau an der Straße „Extensiv genutzte Frischwiese“ in der Gemarkung Altenmittlau, Flur 1, Flurstück 45 (Ankauf von NABU 350290 / Vorgangsnummer bei der Unteren Naturschutzbehörde MKK: 20180482) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO**
- 2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO:
 - 2.1.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (z.B. Videowände, Light-Boards) sind unzulässig.
 - 2.1.2 Grundstückseinfriedigungen: Als Einfriedigungen sind ausschließlich Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen (gilt nicht für die festgesetzte Natursteinmauer, s. III 1.2.4)
- IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- 1 **Verwertung 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 und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
 - 2 **Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis, Untere Wasserbehörde, Schreiben v. 03.03.2023:** „Bei gewerblich genutzten Flächen erfordern gezielte Versickerungsanlagen oder Einleiten in Gewässer zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis anhand der zuständigen Wasserbehörde (MKK). Versickern durch belastete Bodenzonen ist nicht gestattet.“
 - 3 **Denkmalschutz:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Anzeige- und Sicherungsverpflichtung gem. § 21 DSchG).
 - 4 **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.
 - 5 **Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis, Abfallwirtschaft/ Altlasten, Schreiben v. 03.03.2023:** „Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altlagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.“

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	17.05.2022
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“: www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen:	27.01.2023 27.01.2023
2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“: www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen:	27.01.2023 27.01.2023
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:	01.02 bis 03.03.2023
3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	27.01.2023
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“: www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen:	16.05.2023 09.06 und 19.06.2023
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:	26.06 bis 28.07.2023
5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	16.06.2023
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:	26.09.2023

Steinau an der Straße, 29.09.2023

Siegel der Stadt
Zimmermann
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Am Hirtsrain“, im Stadtteil Neustall / Unterulrichsberg, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Steinau an der Straße, den 12.12.2023

Siegel der Stadt
Zimmermann
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“: www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen:

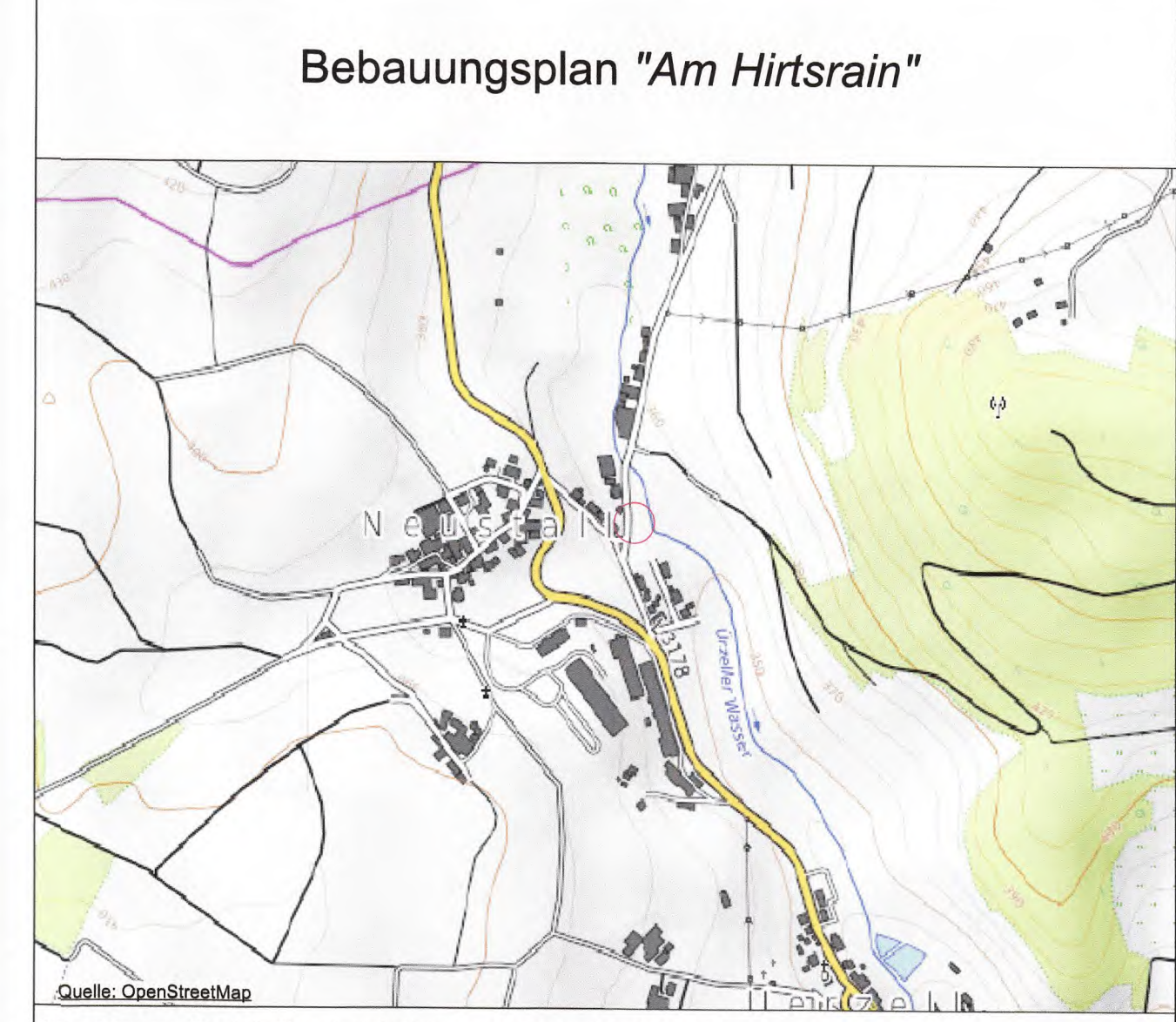
15.12.2023
15.12.2023

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 19.12.2023

Siegel der Stadt
Zimmermann
Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße
Stt. Neustall
Bebauungsplan "Am Hirtsrain"



Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	97 x 47	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	24.06.2022, 20.12.2022		M. Rück	/ A. West
	18.01.2023			
Erg. Leitungsrecht, Werbeanlagen, u.a.m.				
Entwurfsfassung	23.03.2023, 05.2023			
Fassung zur Satzung	01.08.2023			