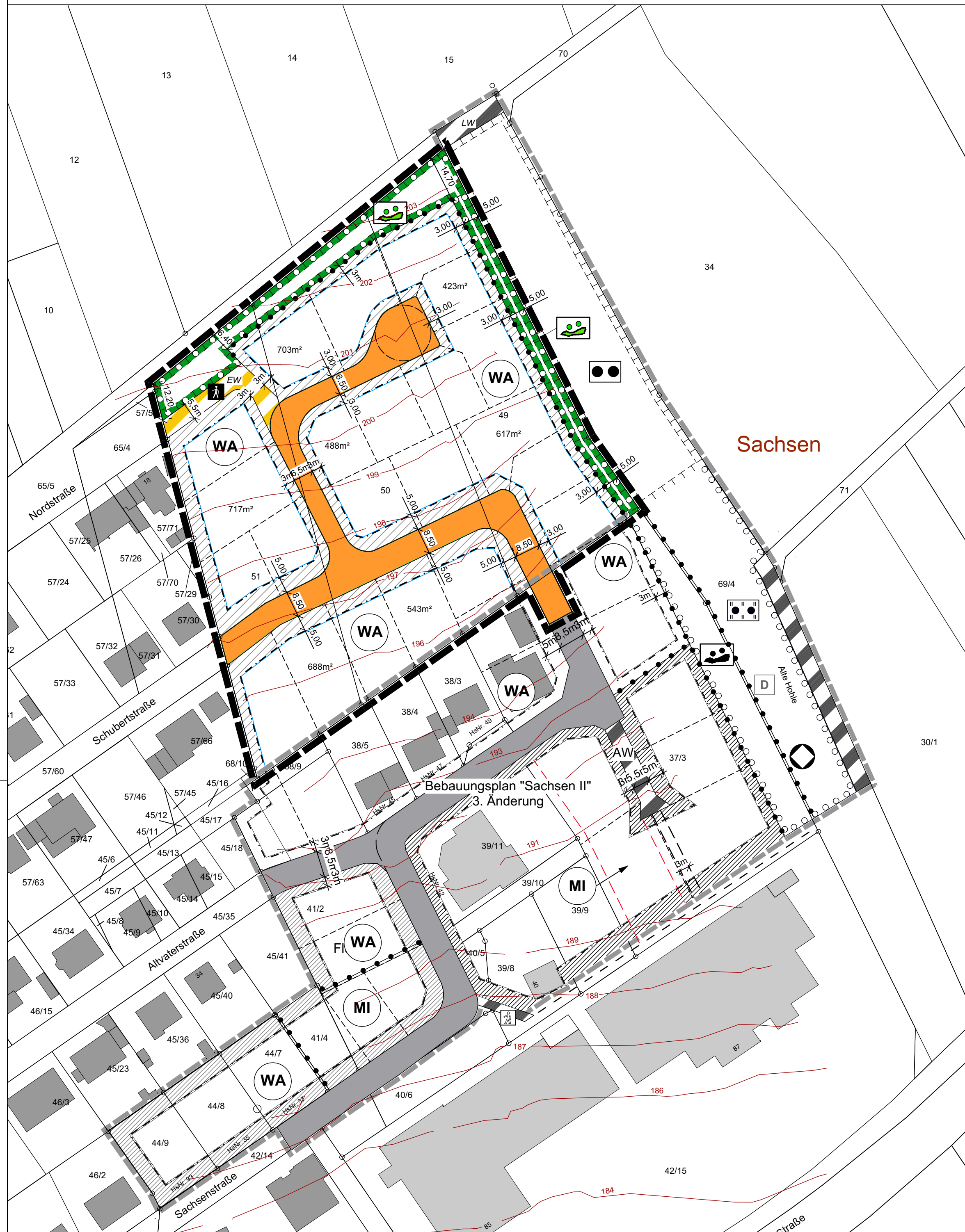




# Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

## Bebauungsplan „Sachsen III“



Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB:

| Baugebiet | GRZ | GFZ | Z (max) | Th max (*) | Fh max (*) | Bauweise | Dachform       |
|-----------|-----|-----|---------|------------|------------|----------|----------------|
| WA        | 0,4 | 0,7 | II      | 6,0 m      | 10,5 m     | o        | geneigtes Dach |

(\*) in m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz, Hess. Bauordnung (HBO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), 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 Fl. 20 Flurgrenze, Flurnummer  
1.2 50 Flurstücksnummer  
1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### 2 Planzeichen

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

- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: - vgl. Fests. III 1.1

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (siehe Tabelle)

- 2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl  
2.2.2 GRZ Grundflächenzahl  
2.2.3 Z Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche gemäß der im Bebauungsplan dokumentierten Höhenlinien  
2.2.4.1 TH max maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk Oberkante Dachhaut)  
2.2.4.2 FH max maximale Firsthöhe / maximale Oberkante baulicher Anlagen

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

- 2.3.1 o offen Bauweise  
2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

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

- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche/-begrenzungslinie  
2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
2.4.2.1 EW Fuß- und Erschließungsweg

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

- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
2.5.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Fests. III 1.3.2)

##### 2.6 Sonstige Planzeichen

- 2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich !)  
2.6.3 Höhenlinien mit Bezeichnung (m ü. NHN)  
2.6.4 Bemaßungen (m)  
2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)  
2.6.6 informell: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sachsen II“, 3. Änderung (Rechtskraft 03/ 20219)

### III Textliche Festsetzungen

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB / BauNVO

- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO  
Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind somit unzulässig.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 23 (5) BauNVO:  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:  
Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der Hess. Bauordnung (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Carports, Stellplätze Wärmepumpen).
- 1.3 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:  
1.3.1 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.  
1.3.2 Geschlossene Baum-/Strauchhecke:  
Zwei- dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht, Pkt. M 1.  
Pflanzabstand in zwischen den Reihen 2 m.  
Verwendung einmal verpflanzter leichter Sträucher bzw. Heister.  
1.3.3 Freiflächenbeleuchtung / Lichtemissionen:  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten:  
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.  
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis zu max. 3.000 Kelvin).
- Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
- 1.3.4 Hinweis zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:  
Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich nach aktuellem Stand ein verbleibender naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von ca. 243 Tsd. Biotopwertpunkten (BWP) zuzügl. ca. 12,12 Bodenwerteinheiten.  
Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße oder im Zuge von Ersatzmaßnahmen, die in einem zweiten Teilgebietsbereich des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden, ausgeglichen.  
Eine entsprechende Konkretisierung wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

##### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO):

- 2.1.1 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.  
2.1.2 Dachform, Dachneigung und -eindeckung:  
Zulässig sind Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m; die Pultdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen.  
Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°.  
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.  
Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig

- 2.1.3 Dachbegrünung:  
Flachdächer sind unter der Bedingung der nachfolgenden Maßgabe zulässig:  
Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8-10 cm zu versehen.  
Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einer (senkrecht projizierten) Dachfläche von mind. 15 m².  
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlshacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume.

##### 2.2 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holzsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubgehölzen zu umpflanzen.  
2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzaune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.  
Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur als Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig.  
Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zu Verkehrsflächen verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

- 2.2.3 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen (es gelten 1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 4 m²); je Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.  
Empfohlene Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Umweltbericht, Pkt. E 2.

Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

### IV. Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

Das auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und soweit als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. V 3).  
Das Fassungsvermögen und das Retentionsvolumen der Zisterne(n) ergibt sich durch den maximalen Drosselaßfluss zur Vorflut bzw. dem späteren Regenwasserkanal.  
Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des Wasserrechtes hingewiesen (vgl. V 3).

### V Sonstige nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 1 Stellplatzsatzung:  
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 2 Nachbarrechtsgesetz  
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen
- 3 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).
- 4 Denkmalschutz, 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 § 21 HDSchG wird hingewiesen.
- 5 Artenschutz:  
Gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LPlan, Erlensee)  
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) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) zulässig.

CEF-Maßnahme Mehlschwalbe:  
Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Mehlschwalbe ist die Errichtung von 1 2 Schwalbenhäusern mit mindestens 30 Kunstnestern vorzunehmen. Die Kunstnester sind mindestens alle zwei Jahre zu kontrollieren und zu reinigen.  
Der Standort und die fachgerechte Ausführung des Schwalbenhauses / der Schwalbenhäuser ist im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

#### Ökologische Baubegleitung

Um die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten und den Folgejahren (bezüglich CEF-Maßnahmen) zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.  
Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht die im Bebauungsplan festgesetzten - sowie die (auf fachrechtlicher Grundlage) im Umweltbericht und der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen.

### VI Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“:  
[www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen) 17.05.2022
2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“:  
[www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen)
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“:  
[www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen)
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_

Steinau an der Straße, ..... Siegel der Stadt  
Zimmermann  
Bürgermeister

### B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Sachsen III“ in der Kernstadt Steinau an der Straße, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.  
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, ..... Siegel der Stadt  
Zimmermann  
Bürgermeister

### C. Inkrafttreten:

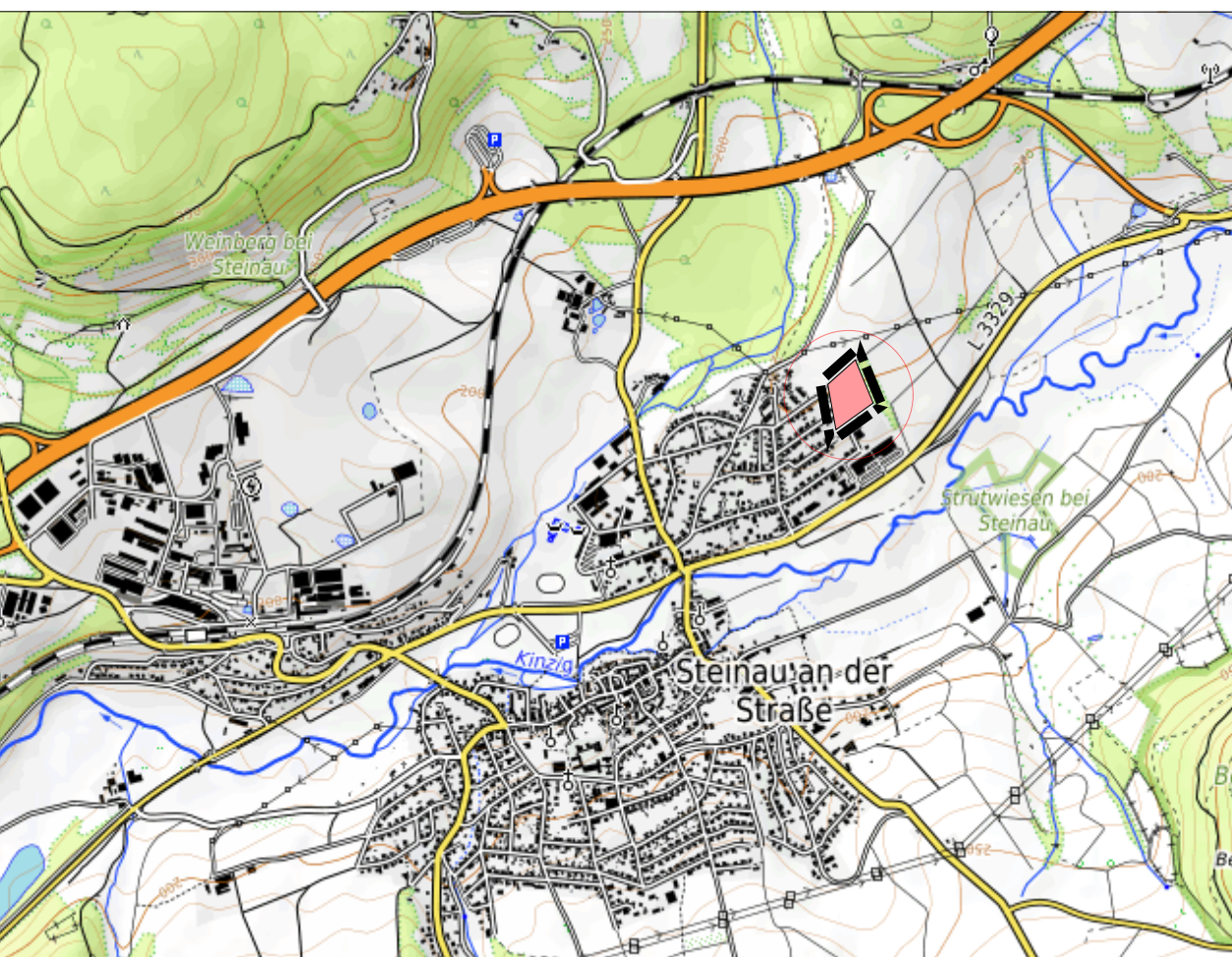
Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
[www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen](http://www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen)

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, ..... Siegel der Stadt  
Zimmermann  
Bürgermeister

## Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

## Bebauungsplan "Sachsen III"



| Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation |                          |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------------|
| VORENTWURF                                                                  | Format (in cm) : 90 x 70 | Maßstab    | 1 : 1000            |
| Art der Änderung                                                            | Datum                    | Bearbeiter | /digit. Bearbeitung |
| Vorentwurfsfassung                                                          | 04/2025; 07/2025         | M.Rück     | / N.Meyer           |
|                                                                             |                          |            |                     |
|                                                                             |                          |            |                     |
|                                                                             |                          |            |                     |