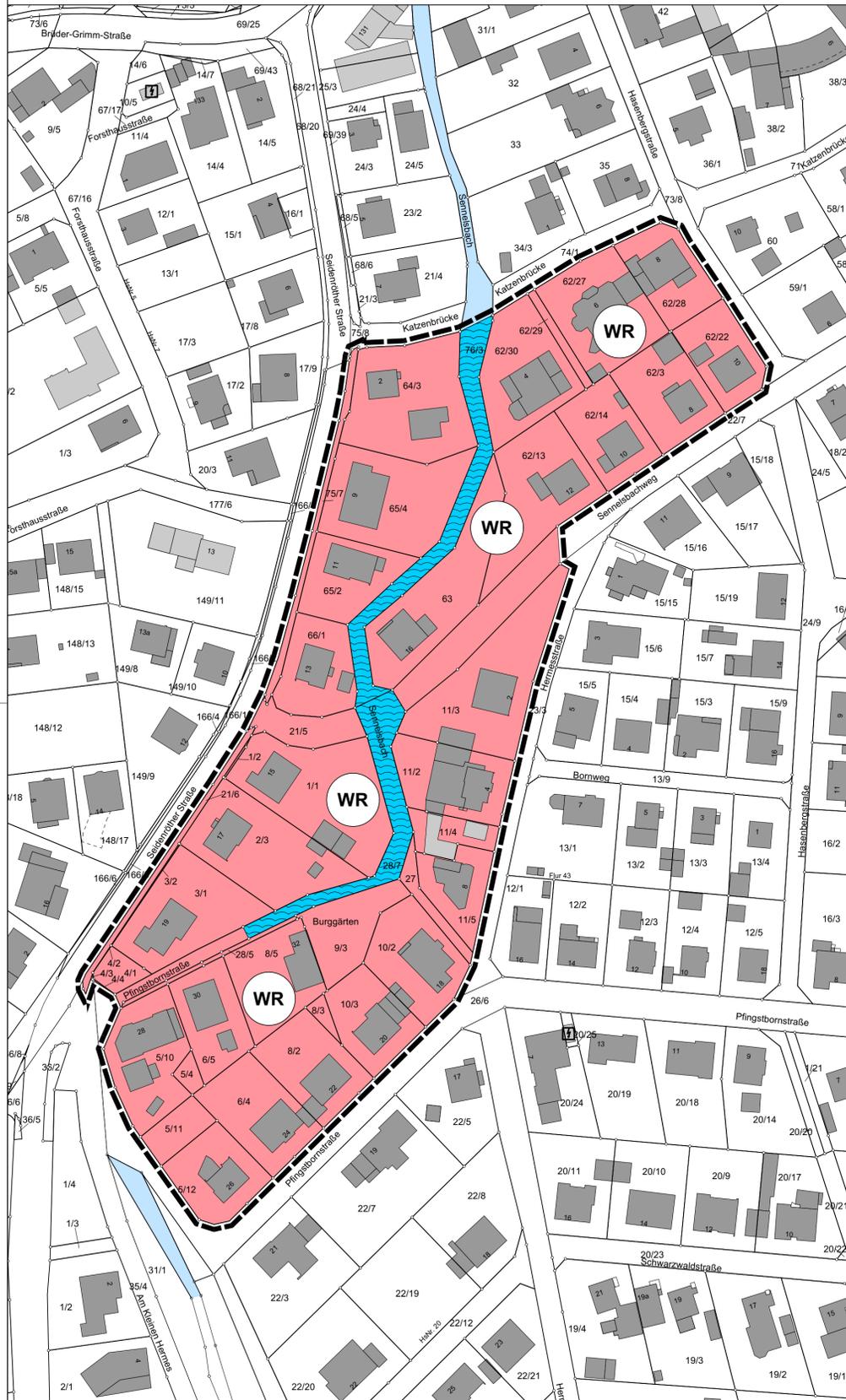


Bebauungsplan „Sennelsbach“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)
(Einfacher Bebauungsplan - § 30 (3) BauGB)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), 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 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.1 Flurstücksnummer
- 1.2 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

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

- 2.1.1 **WR** Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Zu den vorgenannten, zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind somit unzulässig.

2.2 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 2.2.1 offenes Fließgewässer: Sennelsbach

2.3 Sonstige Planzeichen

- 2.3.1 vorhandene Gebäude (Geoportal Hessen, Stand 2025)
- 2.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des vorliegenden (einfachen) Bebauungsplanes sowie den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

Trinkwasserschutzgebiet:
Die Teilflächen rechtsseitig / östlich des Sennelsbaches befinden sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes 435-182 des Trinkwasserbrunnens Schiefer in Steinau. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen:
Nach den Bestimmungen des § 23 HWG (zu § 38 WHG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit.
Die Verbotstatbestände des § 38 (4) WHG und des § 23 (2) HWG sind umfassend zu beachten.

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).

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.

Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei baulichen Vorhaben im Innenbereich. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

IV Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: _____
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen _____
 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: _____
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen _____
- Veröffentlichungsfrist / öffentliche Auslegung
in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____
- Steinau an der Straße, den _____ Siegel der Stadt
- Zimmermann
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Sennelsbach“ in der Kernstadt Steinau an der Straße, 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 _____ 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.
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigtal-Nachrichten“: _____
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen: _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den _____ Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

Bebauungsplan „Sennelsbach“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)
(Einfacher Bebauungsplan - § 30 (3) BauGB)



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm) : 65 x 60	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	18.07.2025	M.Rück	/N. Meyer