

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 Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.1.1 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

- 2.2.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.2.1.1 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen (vgl. Fests. III 1.2.1)

3 Sonstige Planzeichen

- 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.2 Höhenpunkte über NHN / Böschung (Einmessung: Ing.büro Becker & Partner, 06/2021)
- 3.3 Bemaßung (m)
- 3.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung (§ 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 Regenwasserzisternen, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen (z.B. Containerstellplatz) und Lagerflächen zulässig.
- 1.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
 - 1.2.1 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).
 - 1.2.2 Südlich und östlich der Gewerbehalle sind an angrenzenden Bäumen 8 Holzbeton-Nistkästen für Vögel mit Marderschutz mit einem jeweiligen Abstand von 1,5 m sowie 2 Fledermausflachkästen (z.B. Firma Schwegler) in einer Höhe von 2 m anzubringen.
 - 1.2.3 **Festsetzung zum Ausgleich** (gem. § 1a (3) BauGB): Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) bedingt im Süden und Osten einen Eingriff in die Böschungssituation und die Gehölzstrukturen. Die festgesetzte nicht-überbaubare Fläche im Norden (-> Container-Stellplatz) bedingt eine Rücknahme der Fläche zur Erhaltung von Gehölzen und einen Eingriff in die Gehölzstrukturen. Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich damit ein Kompensationsbedarf von 14.754 Biotopwertpunkten (BWP). Bezüglich der notwendigen, adäquaten Kompensation werden die Umsetzung und Kostenträgerschaft (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Steinau an der Straße und dem Vorhabenträger/ Eigentümer verbindlich geregelt.

2 Wasserrechtliche Hinweise

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).

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Hirtsrain“, 1.ÄNDERUNG ändert/ ersetzt hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzung (überbaubare Flächen / nicht überbaubare Fläche), mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Am Hirtsrain“ (12/2023). Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hirtsrain“ (2023) gelten vollumfänglich und unverändert fort !

IV Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“:
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen: _____
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in den „Kinzigal-Nachrichten“:
www.steinau.eu/amtlicheBekanntmachungen: _____
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Steinau an der Straße, _____ Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Am Hirtsrain“, 1. Änderung, im Stadtteil Neustall/ Unterulrichsberg, bestehend aus Planzeichnung und den Textfestsetzungen/ Hinweisen 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, _____ Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

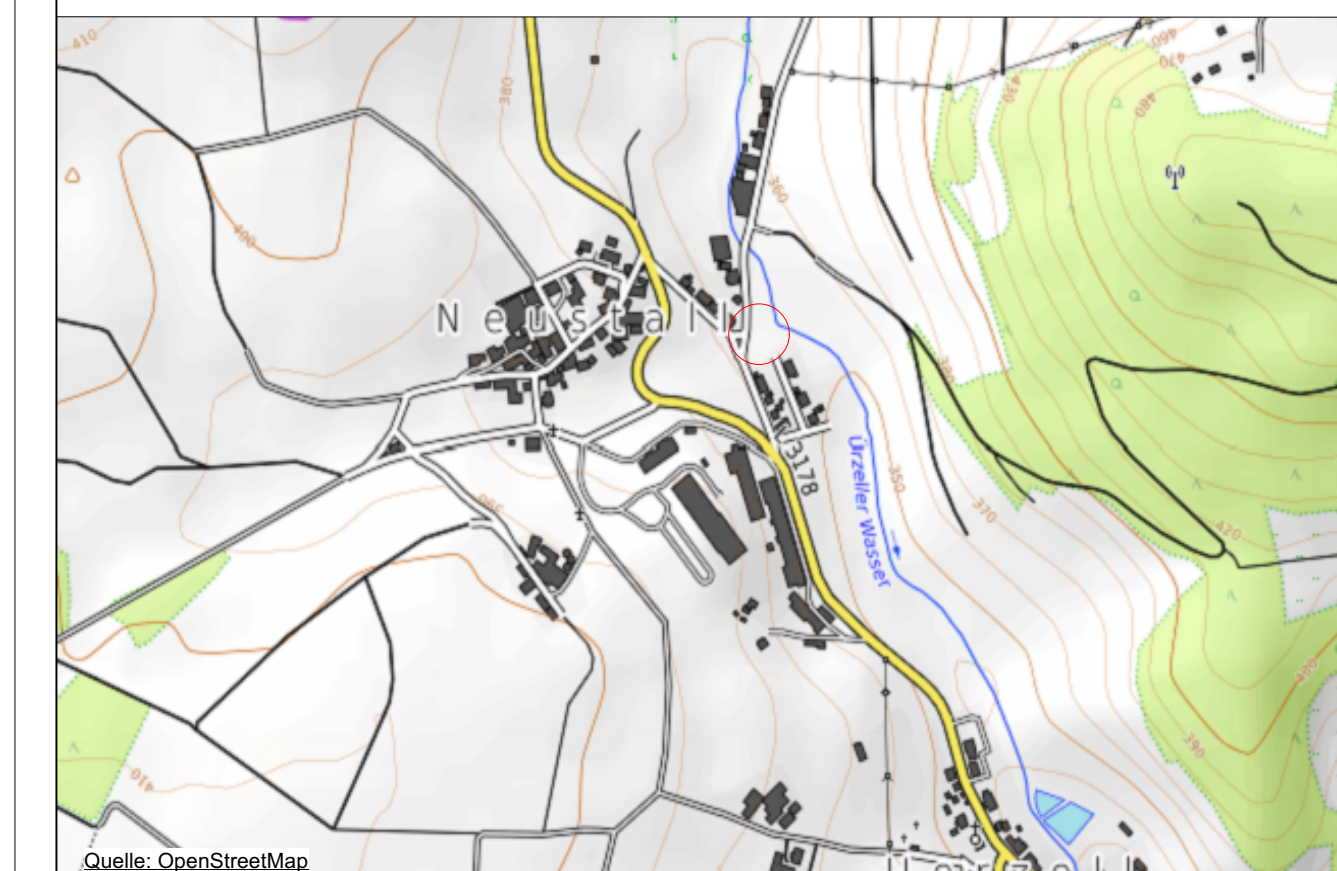
Die Satzung (Bebauungsplan, 1. Änderung) tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
„Kinzigal-Nachrichten“: _____

Steinau an der Straße, _____ Siegel der Stadt

Zimmermann
Bürgermeister

Bebauungsplan "Am Hirtsrain"
1. Änderung

(Vereinfachte Änderung - §13 BauGB)



Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF		Format (in cm)	78 x 47	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter		/digit. Bearbeitung	
Entwurfsfassung	02.02.2026; 16.04.2026	M. Rück		/ N. Meyer	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Löhgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de

