

Wohngebiet „Der große Judenacker II“ Stadtteil Steinau



Allgemeine Informationen

Teilweise bebaut

Die Bauplätze werden privat veräußert. Gerne vermitteln wir Ihre Kontaktdaten.

Entfernung zum
Stadtzentrum: ca. 700m

Entfernung zum Bahnhof:
ca. 1,9km

Entfernung BAB-
Anschluss: 2,6km

Wohngebiet „Der große Judenacker II“ Stadtteil Steinau



Die Grundstücke stehen in Privateigentum

Nähere Informationen hierzu erhalten sie bei dem Liegenschaftsamt der Stadt Steinau an der Straße, 06663 / 973-57 oder 06663 / 973-58

Wohngebiet „Der große Judenacker II“
Stadtteil Steinau

Textliche
Festsetzungen
des
Bebauungsplanes

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9(1)4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
- 2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.2.1 *Streuobstwiese:*
Entsprechend der Planfestsetzung sind insges. mindestens 39 hochstämmige Obstbäume regional gewählter Sorten zu pflanzen (ca. 2/3 Apfel sowie Birne, Zwetsche und Süßkirsche) und mindestens alle 3 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Pflanzausfälle sind nach zu pflanzen.
Die Fläche ist ansonsten der Selbstberasung zu überlassen und späterhin 2-mal jährlich zu mähen (ab 01.06. und 01.09.). Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräumen, Düngung und Bodenbearbeitung sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)25 BauGB
- 2.3.1 *Baum- und Strauchhecke:*
Auf den festgesetzten Flächen: Pflanzung von Baum- und Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.
Strauchpflanzung mind. 2-reihig im Abstand von 2 m; Sortierung mind. 2xv, 60-100 cm. Baumpflanzung gemäß Planfestsetzung bzw. im Innern der Hecke; Sortierung Heister mind. 2xv, 100-150 cm. Pflanzausfälle sind nach zu pflanzen.
- 2.3.2 Pflanzung von großkronigen, standortheimischer Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm in 1 m Höhe) gemäß planzeichnerischer Festsetzung. Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten variabel.
Artenauswahl gemäß Landschaftsplan zum Bebauungsplan.

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 *Dachform, Dachneigung und –eindeckung:*
Zulässig sind Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.

- 3.2.1 ***Einfriedigungen:***
Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind nur straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Bei allen rückwärtigen und seitlichen 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: Grundstücksfreiflächen
- 3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen.
Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden.
Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 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.
(§ 42(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 Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Südrand des Plangebietes (Fests. 1.2.6.1.1 bzw. 2.2.2.1) in einem Umfang von 15 % zugeordnet.
- 5.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Südrand des Plangebietes (Fests. 1.2.6.1.1 bzw. 2.2.2.1) in einem Umfang von 85 % zugeordnet.

6 **HINWEISE**

- 6.1** *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.
- 6.2** *Altablagerung:*
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Altablagerungs- bzw. Altlastenflächen vor.
Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werde, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann bzw. die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgendem Erlass zu prüfen:
„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (StAnz.: 19/2002 S. 1753).
Werden im Folgenden Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1, mitzuteilen.
- 6.3** *Schutz des Mutterbodens:*
Auf die Bestimmungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.