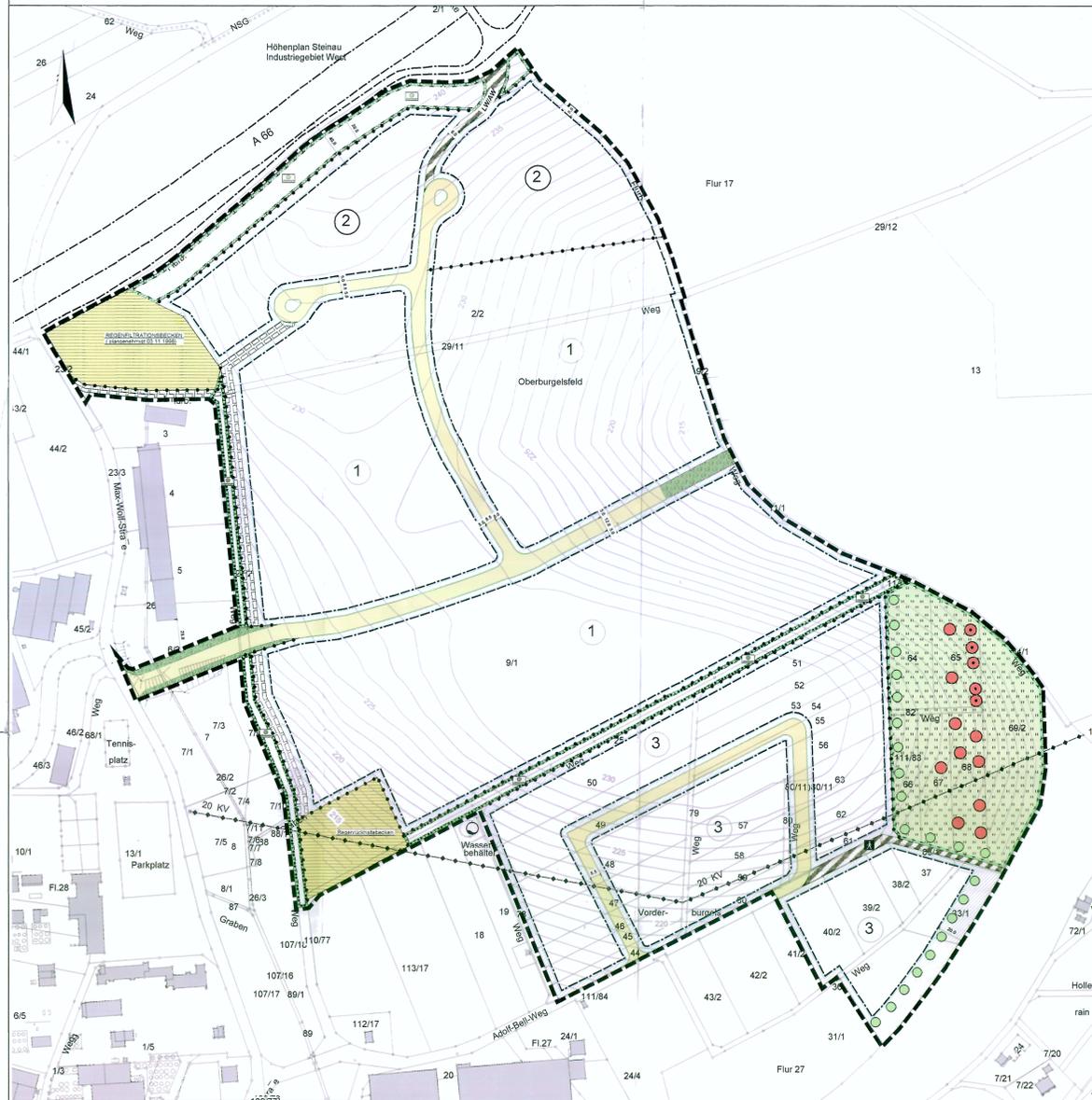


# Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt



## BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET WEST II“



Katastergrundlage:  
Stadt Steinau an der Straße  
Stand 08/2008

Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9(1) BauGB)

| Baugebiet<br>Id. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | BMZ | Z<br>(max.) | Ok <sub>max.</sub> |
|----------------------|-----------|-----|-----|-----|-------------|--------------------|
| 1                    | GI        | 0,8 | --  | 9,0 | --          | 12 m (*)           |
| 2                    | GI        | 0,8 | --  | 9,0 | --          | 8,5 m (**)         |
| 3                    | GE        | 0,8 | 2,4 | --  | III         | 12 m (**)          |

(\*) in m über dem höchsten, durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des gewachsenen Geländes (talartig)  
(\*\*) in m über dem tiefsten, durch die Höhenlinien dokumentierten Punkt des gewachsenen Geländes (talartig)

Gem. § 3(1) BauGB:  
Geringe Abweichungen von der jeweils festgelegten maximalen Oberkante baulicher Anlagen können im Einvernehmen mit der Stadt Steinau an der Straße einseitig zugelassen werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Hess. Naturschutzgesetz vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

### Zeichenerklärung

#### Katastermäßige Darstellungen

- 1.1.1 FL 27 Flurnummer
- 1.1.2 Polygonpunkt
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) (vgl. textl. Fests. 2.1)
- 1.2.1.2 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) (vgl. textl. Fests. 2.1)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- 1.2.2.1 9,0 Baumassenzahl (BMZ)
- 1.2.2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.4 III Zahl der Vollgeschosse (Z) - Höchstgrenze
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen in m über dem festgelegten Bezugspunkt (siehe Tabelle Maß der baulichen Nutzung)
- 1.2.2.5.1 Ok<sub>max.</sub> maximale Oberkante baulicher Anlagen (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)

#### Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 Baugrenze Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

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

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden (§ 9(1) 26 BauGB)
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 1.2.4.2.1 land- und forstwirtschaftlichem Verkehr sowie Anliegerverkehr vorbehaltene Fläche
  - 1.2.4.2.2 Fußweg, wasserundurchlässig befestigt

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)

- 1.2.5.1 20kV-Freileitung

#### Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Absickerungen (§ 9(1) 14 BauGB)

- 1.2.6.1 Regenfiltrationsbecken
- 1.2.6.2 Regenrückhaltebecken

#### Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- 1.2.7.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietsdurchgrünung
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9(1) 20 und 25 BauGB)
  - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 1.2.8.1.1 Erhaltung der Gehölz- und Biotopstrukturen (vgl. 2.3.2.2)
    - 1.2.8.1.2 Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur (vgl. 2.3.2.3)
    - 1.2.8.1.4 Erhaltung und Entwicklung struktureicher Grünlandgesellschaften (1-sch/ürlg/ 2-schürlg - vgl. 2.3.2.4)
  - 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 1.2.8.3 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen (exakter Standort variabel)
  - 1.2.8.4 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
  - 1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 1.2.8.6 Erhaltung von Obstbäumen

#### Sonstige Planzeichen

- 1.2.9.1 Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücksigentümer und -nutzungsberechtigten, der zuständigen Ver- und Entsorger sowie der Stadt Steinau an der Straße
- 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.3 Höhenlinien mit Bemaßung (Amt für Bodenmanagement Büdingen, Schlüchtern)
- 1.2.9.4 Bemaßung (m)
- 1.2.9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. i.V.m. 1(5), (6) und (9) BauNVO Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:  
**Nicht zulässig sind:**  
Gebäude und Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle ein untergeordneter Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

##### Zulässig sind:

- 2.2 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, sowie Nebenanlagen gem § 14 (2) BauNVO
- 2.3 Gem. § 9(1) 20 BauGB:  
Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserundurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- 2.3.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB:  
2.3.2.1 Im Bereich aller festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.  
2.3.2.2 Erhaltung der Gehölz- und Biotopstrukturen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht  
2.3.2.3 Mind. vierreihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen den Reihen 2 m. Verwendung einmal verpflanzter leichter Sträucher bzw. Heister.  
2.3.2.4 Erhalt und Pflege der bestehenden Hochstammobstbäume sowie extensive Grünlandnutzung im Bereich des Flst. 65.  
Entwicklung von Extensivgrünland durch Humichamssaat. Bis zur Etablierung der Wiesenvvegetation bzw. zum 3. Jahr 3-4malige Mahd/Jahr. Ab dem 4. Jahr Zweifache Mahd/Jahr (ab 20.05. ab 15.09); am Westrand (im Bereich der Bäume) 1malige Herbstmahd/Jahr.  
Pflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte; Entwicklungspflege. Pflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß Plankarte (exakter Standort variabel); Entwicklungspflege.
- 2.4 Gem. § 9(1) 24 BauGB Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung haben in Anwendung der Ziffer 3 (Abstandsempfehlung für die Baueinplanung ohne Detailkenntnisse) des Leitfadens vom 18.10.2005 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Baueinplanung - Umsetzung § 50 BImSchG; SFK/TAA-GS-1“ der Störfallkommission bzw. des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit die nach dem Leitfaden zu ermittelnden Abstandsempfehlungen einzuhalten.  
2.5 Gem. § 9(1) 25 BauGB  
2.5.1 Entlang der Planstraßen ist mindestens alle 15 - 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Mindestumfang beträgt 14 cm.  
Der exakte Standort ist variabel.  
2.5.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
2.5.3 Mindestens alle Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu bemaßen (Artenauswahl gem. Artenliste im Umweltbericht).  
Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begründungsausgleich geschaffen wird.  
2.5.4 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) 20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

##### § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HfO

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HfO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
3.1.1 **Materialien:** Zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden ist die flächige Verwendung von Materialien mit spiegelnder oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig (z.B. flächige Weibblechverkleidung, großflächige Glasfassaden). Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.  
3.1.2 **Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe um nicht mehr als 3 m überragen. Werbeanlagen auf Dachflächen und Leuchtreklamen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 10 m<sup>2</sup> sowie eine Höhe von 12 m über dem Mittel der befestigten Grundstücksfläche nicht überschreiten.  
I.V.m. § 9(2) und (6) FStG: In der Baubeschränkungszone von 100 m zur Bundesautobahn sind Werbeanlagen nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung der den baulichen Anlage(n) unterordnen.  
3.2 **Einfriedigungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HfO: Einfriedigungen sind vorzugsweise in Verbindung mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen; bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 **Stellplatzsetzung** Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Baueintragung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 **Bauverbotzone (§ 9(7) FStG)** Längs der Bundesautobahn A 66 sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

#### ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammeluordnung)

- 5.1 Den Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die im Bereich der gemäß § 9(1) 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugerechnet.
- 5.2 Den Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit der geplanten Bebauung (Industrie-/Gewerbegebiet) werden im Rahmen der Ökointofführung bzw. des städtebaulichen Vertrages (vgl. 6.4) Entwicklungsmaßnahmen zugerechnet, die hinsichtlich der Bewertung nach der Kompensationsverordnung (i.d.F. vom 01.09.2005) der Eingriffsbilanzierung entsprechen.
- 6 **HINWEISE**  
6.1 **Abfallagerungen:** Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Satzungnahme MKK, Kreisentwicklung, v. 31.10.2005).  
6.2 **Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverunreinigungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelletreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DöschG wird hingewiesen.  
6.3 **Altsteinzeitliche Funde:** Gemäß der archäologischen Prospektion (Fa. ARCHBAU, Jan./Febr. 2008) wurden innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche mit einer Konzentration von Funden der mittleren und jüngeren Altsteinzeit festgestellt. Im Ergebnis dessen teilte das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, mit Schreiben vom 04.03.2008 mit, dass vor Beginn der Erdarbeiten eine kleinflächige (im 2 x 20 m) zeitlich beschränkte (ca. 2 Monate) archäologische Untersuchung nötig wird.

- 6.4 **Kompensation (sonstige geeignete Maßnahmen zum i.S. § 1a(3) BauGB):** Die nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringende Restkompensation erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Ökointofführung der Stadt Steinau an der Straße.  
Die Festlegung der Kompensationsflächen und der durchzuführenden Maßnahmen sowie des Kompensationsumfangs (Wertpunktbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung vom 01.09.2005) erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis und der Stadt Steinau an der Straße.  
Zum Stand 08/2008 sind folgende Flächen zur Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen und zur Festlegung im Vertrag vorgesehen:  
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 61, Flst. 47 („an der Straße im Sachsen“)  
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 62, Flst. 51 („Vorn Belling Berg/ Eschertsheg“)  
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 62, Flst. 52 („Vorn Belling Berg/ Eschertsheg“)  
- Gem. Steinau an der Straße: Flur 66, Flst. 26 („Borwieser“)  
- Gem. Sarrod: Flur 5, Flst. 38 („Borwieser“)  
- Gem. Seidenroth: Flur 3, Flst. 48-50 („Höhe Fohlenhof“)  
- Gem. Seidenroth: „Trasse ehemalige Freileitung westlich Thalhof“

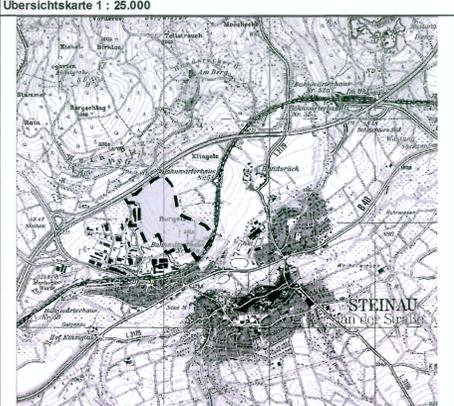
Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf (Anzahl Biotoppunkte) wird gleichsam in der vertraglichen Vereinbarung fixiert.  
Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan „Industriegebiet West II“.

### 7. Vermerke

- A. Verfahrensvermerke  
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in den Kinzigtal - Nachrichten  
24.04.2007  
2.2. SEP. 2007
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:  
• öffentliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Baumt. 21.02. bis 22.10.2007
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):  
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange  
1. SEP. 2007
- 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:  
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange  
01. SEP. 2008
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:  
• öffentliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten  
2.9. AUG. 2008  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Baumt. 09.02. bis 22.10.2008
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 9(1) HfO:  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
18. DEZ. 2008

- B. Ausfertigung / Inkrafttreten  
• Der Bebauungsplan „Industriegebiet West II“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit aufgeführt.  
Steinau an der Straße, den 01. FEB. 2010  
Steinau an der Straße, den 01. FEB. 2010  
Steinau an der Straße, den 04. FEB. 2010

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten  
03. FEB. 2010



Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt  
Bebauungsplan  
„INDUSTRIEGEBIET WEST II“  
- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114  
35440 Linden - Löhngestern  
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruock@seifertplan.de