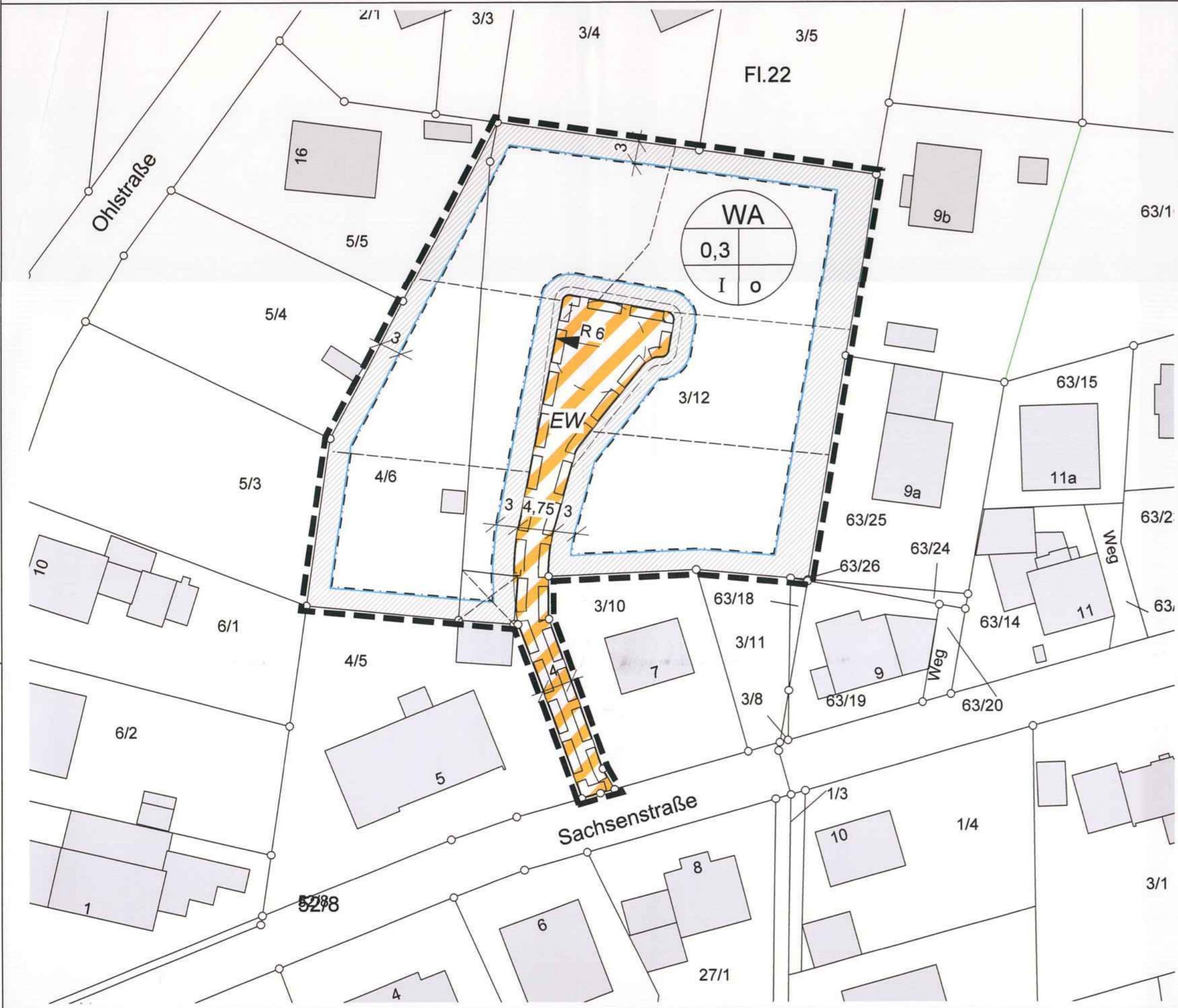




Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Bebauungsplan „Ohlstraße/ Sachsenstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVZ), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- 1 Zeichenerklärung
 - 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Fl. 22 Flurnummer
 - 1.1.2 3/12 Flurstücksnummer
 - 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
 - 1.2 Planzeichen/ planzeichnerische Festsetzungen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): (vgl. Fests. 2.1.1)
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.2.2.1 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
 - 1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
 - 1.2.4.1 EW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsweg, privat
 - 1.2.5 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anwohnerschaft im Bereich der Flste. 3/12 und 4/6, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Steinau an der Straße (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - 1.2.5.2 Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
 - 1.2.5.3 Bemaßung (m)
 - 1.2.5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
 - 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - 2.1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO
 - 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Dachform, Dachneigung und eindeckung Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach). Zur Eindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazit-farbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig.
 - 2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO: Grundstückseinfriedigungen Als Einfriedungen zwischen den Bau- und Gartengrundstücken sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen
 - 2.2.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 2.3 Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) Satz 2 u. 3 HWG

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 25 l/m² projizierter Dachfläche zu sammeln und (sofern 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).

Sofern/ soweit im Hinblick auf den maximal möglichen Zufluss auf den Bestandkanal fachgutachtlich belegt, sind Abweichungen vom o.g. Rückhaltevolumen zulässig.
- 3. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
 - 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser (s. Pkt. 3.8) 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).
 - 3.2 Stellplatzverordnung: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - 3.3 Denkmalschutz: 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.
 - 3.4 Artenschutz: Der Stadt Steinau an der Straße liegen für das Plangebiet keine Informationen über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen ggfs. auch hier Rechnung tragen. (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff HBO). Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Totungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03.- 30.09.) durchzuführen.
 - 3.5 Altfläche, Abfallwirtschaft: (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 12.12.2016) Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.
 - 3.6 Grundwasseraufschlüsse: (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 12.12.2016) Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind der zuständigen Wasserbehörde mitzuteilen. Über unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse ist diese Stelle ebenfalls sofort zu unterrichten (§ 49 WHG, § 38 HWG)
 - 3.7 Bodenschutz (Anzeige-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten): (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 12.12.2016) Unabhängig von einem Genehmigungsverfahren gilt nach § 4 Abs. 3 HAiBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz): „Wer Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben 600 m³ auf oder in den Boden einbringt oder einbringen lässt, hat dies vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge der zuständigen Bodenschutzbehörde (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz) anzuzeigen.“ Weitere Auskunfts- und Mitwirkungspflichten gelten, soweit Anhaltspunkte für das Vorliegen bei einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bekannt sind oder falls sich Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen ergeben.
 - 3.8 Versickerung Niederschlagswasser: (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 12.12.2016) Grundsätzlich erfordert jede gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zuvor ein hydrogeologisches Gutachten zum Nachweis der Sickerfähigkeit und des Grundwasserschutzes sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser von privat genutzten Wohngrundstücken kann unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei versickert werden. Weitere Auskünfte erteilt die zuständige Wasserbehörde (Main-Kinzig-Kreis).

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung - im Internet (www.steinau.de) - in den Kinzigal - Nachrichten	08.07.2003 07.11.2016 07.11.2016
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 u. 3 BauGB: ortsübliche Bekanntmachung - im Internet (www.steinau.de) - in den Kinzigal - Nachrichten öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	07.11.2016 07.11.2016 14.11. bis 16.12.2016 04.11.2016
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	27.06.2017

Steinau an der Straße, den 28.06.2017

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Ohlstraße“ in der Kernstadt Steinau an der Straße, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Steinau an der Straße, den 28.06.2017

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung - in den Kinzigal - Nachrichten

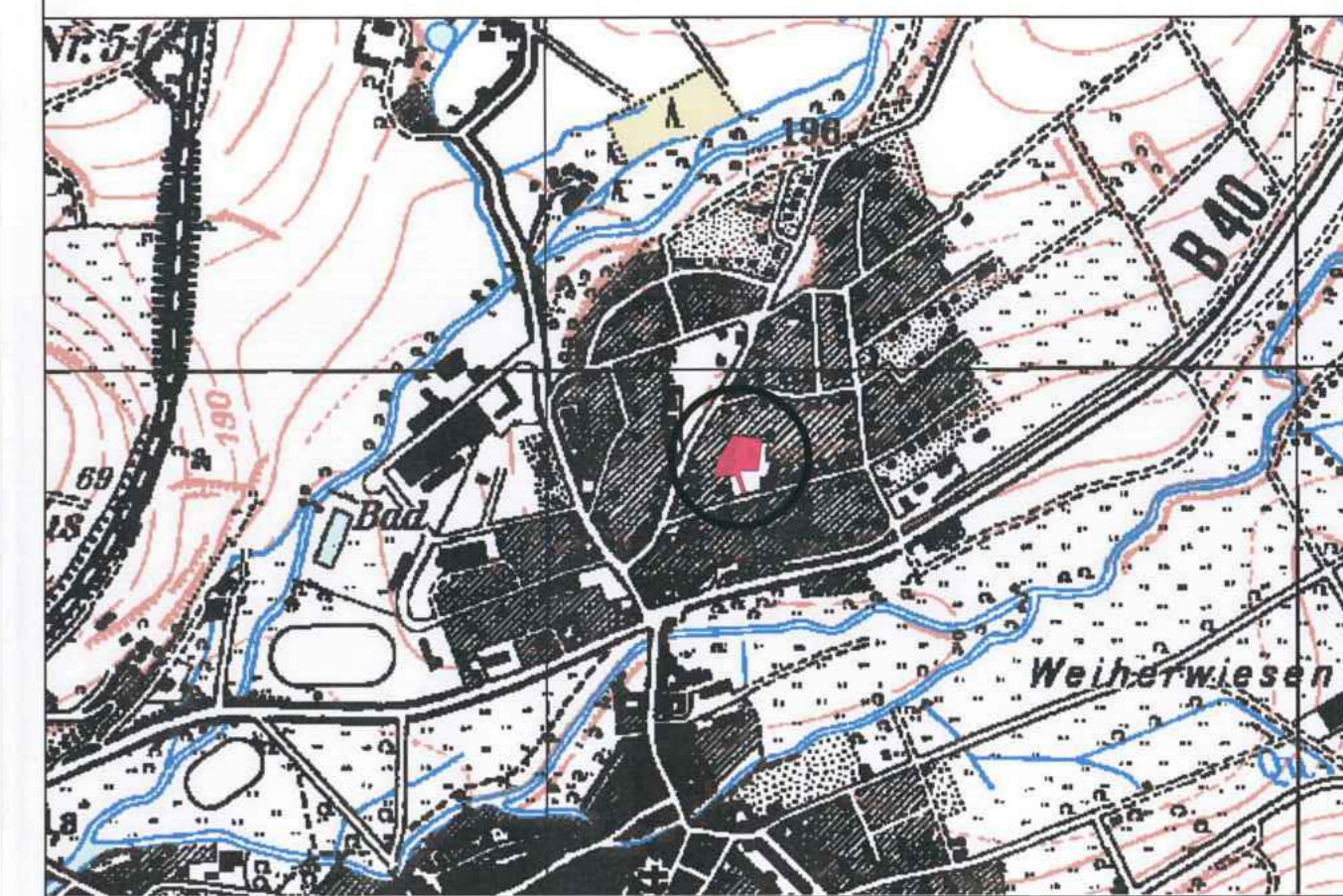
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 14.07.2017



Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Bebauungsplan "Ohlstraße/ Sachsenstraße"



Übersichtskarte 1 : 10.000
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter/Zeichen		
Entwurf	08.06.2016	M.Rück / P. Adelhelm		
	22.07.2016			
	26.10.2016			
Ergänzung wasserrechtliche Festsetzung und Hinweise	11.01.2017			
Satzungsfassung	05/ 2017			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114, 35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de