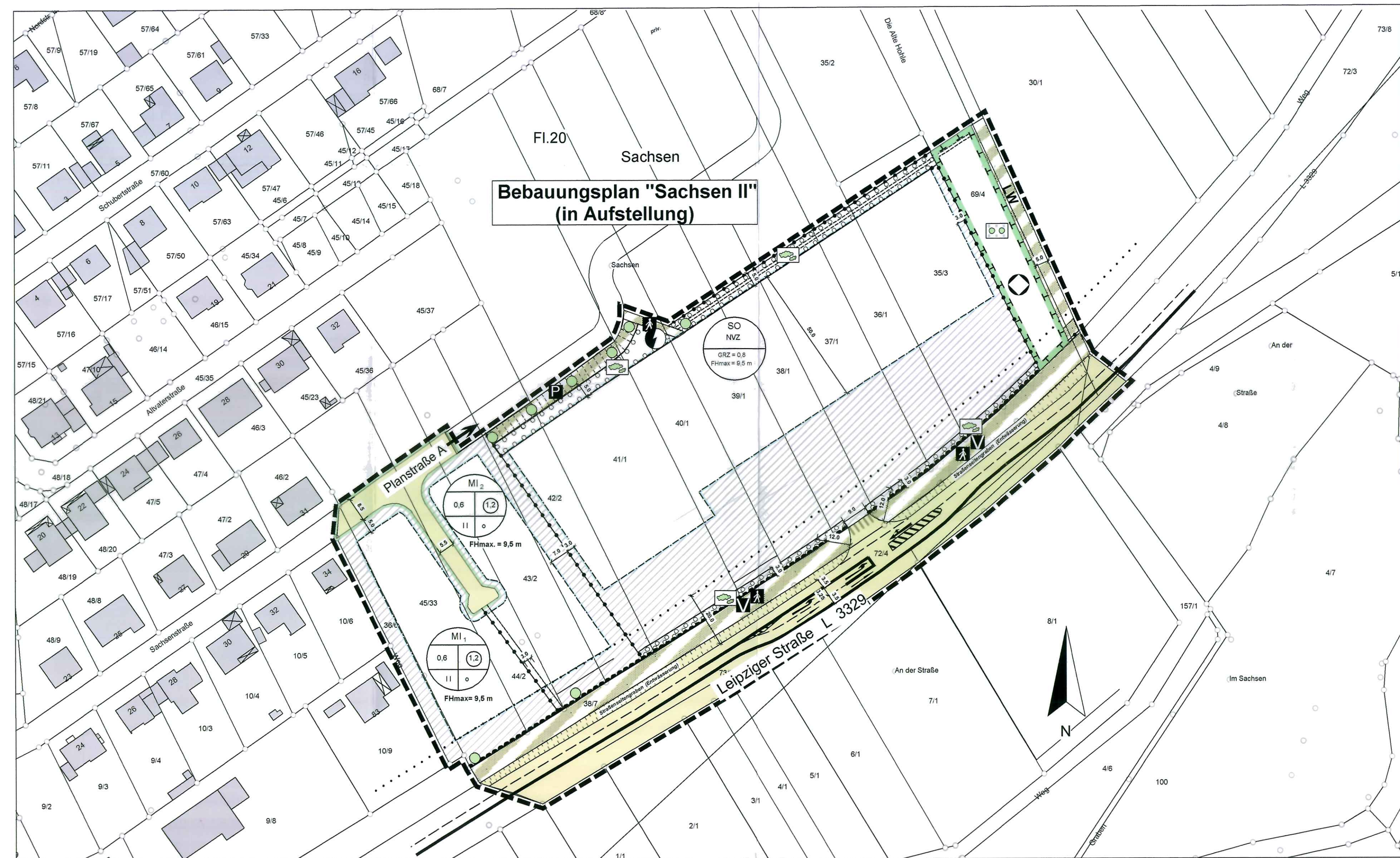
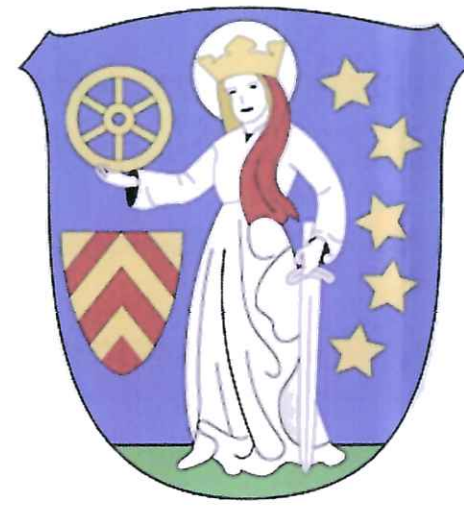


Stadt Steinau an der Straße

BEBAUUNGSPLAN „SACHSEN I“



Katastergrundlage:
Stadt Steinau an der Straße
Stand 01 / 2004

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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. 468)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 FL 20 Flurnummer
- 1.1.1 Polygonpunkt
- 1.1.2 4/1 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen / planzeichnerische Festsetzungen

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

- 1.2.1 MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- 1.2.1.2 SO_{NVZ} Sondergebiet, Nahversorgungszentrum Steinau (gem. § 11(3) BauNVO)

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

- 1.2.2.1 1,2 Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 0,8 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse – als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem festgelegten Bezugspunkt
- 1.2.2.4.1 F_{hmax} maximale Firsthöhe
als Bezugspunkte werden festgesetzt:
Mit über der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (endausgebaut) in der Grundstücksmitte (Planstraße A)
SO: Erdgeschoss-Rohfußboden
Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangsbereich, Werbeanlagen am Gebäude) darf die Firsthöhe bis zu maximal 12 m überschritten werden.

Bauweise, Bauformen (§ 9(1) 2 BauGB)

- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

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

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Straßenseitengraben (Entwässerung)
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3.1 LW landwirtschaftlichem Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
 - 1.2.4.3.2 V Verkehrsberuhigter Bereich
 - 1.2.4.3.3 A Fußweg / Parkplätze (öffentlich)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) 12 BauGB)

- 1.2.5.1 • Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)

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)

- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1.1 • Gehölzpflanzung/entwicklung, Saumbereiche (vgl. Fests. 2.6.2)
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.6.2.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.6.3.1 • geschlossene Strauchhecke (vgl. Fests. 2.7.1)

Sonstige Planzeichen

- 1.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorger sowie der Stadt Steinau an der Straße (§ 9(1) 21 BauGB)
 - Freihaltezone nach § 23 HStVG (bezogen auf den befestigten Fahrbahrand der Leipziger Straße, nicht eingemessen)
- 1.2.7.2 Bemaßung (m)
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.4 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) BauGB)
 - Altstillelagerung (altlastverdächtige Fläche, AFD-Nr. 435 028 080 005)
- 1.2.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO:
Innerhalb des als SO_{NVZ} festgesetzten Plangebietes ist großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.700 m² (Haupt- und Randsortimente) zulässig.
Die Gesamtverkaufsfläche wird wie folgt gegliedert:
 - 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittelbereich, Vollsortimenter mit Getränkemarkt
 - 800 m² Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittelbereich, Discounter
 - 200 m² Verkaufsfläche (VK) für einen Fachmarkt
 - 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) für Fachmärkte, die maximale Verkaufsfläche (VK) je Markt beträgt 400 m².

Im Bereich der Fachmärkte sind folgende Sortimente/ Sortimentsgruppen zulässig:

- Bekleidung, Baby-, Kinderartikel, Sportartikel
- Schuhe
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Tabakwaren, Presseerzeugnisse, Bücher
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswaren, Optiker
- Blumen, Zoartikel, Heimtierbedarf

Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. 19(4) Satz 3 BauNVO

Im Bereich des SO_{NVZ} sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht anzurechnen.

Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. 1(4) Nr. 2 BauNVO

Im Bereich des festgesetzten MI, gilt:
Innerhalb des Zulässigkeitskataloges des § 9(2) BauNVO sind nur Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO

Im Bereich der MI sind Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

i.V.m. § 23 HStVG

Entlang der Landesstraße L 3329 sind hochbauliche Anlagen, Regenwasserzisternen, Versickerungseinrichtungen, Werbeanlagen sowie erforderliche Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahrand, unzulässig.

Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:

Rad-, Geh- und Fußwege, PKW- Stellplätze, Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben, in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, sickerfähige Pflasterbeläge).
Aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit kann hiervon abgesehen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

Gehölzpflanzung/-entwicklung, Saumbereiche

Ergänzende Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Ruderalfluren und lückigen Strauchbestände – mindestens 8 Bäume (Heister z.B., o.B.) der Arten Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Süßkirsche (Prunus avium) und Esche (Fraxinus excelsior). Gewährleistung der Entwicklungs- und Anwachsgarantie). Auf der Ostseite ist ein 5 m breiter Gehölzsaum zu entwickeln – alle 5 Jahre eine Herbstmahd.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:

Im Bereich der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene, zweireihige Laubstrauchhecke zu entwickeln.

Pro 7 PKW- Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang von 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einer Pflanzreihe angepflanzt werden, ist eine 6 m² große, offene Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) 20 u. 25 BauGB sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. Artenlisten im Umweltbericht).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 2 HBO – Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht mehr als 3 m überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Werbeanlagen mit der Farbgebung von Verkehrszeichen sind unzulässig.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO – Einfriedungen:

Einfriedungen 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.
Gemauerte sowie Betoneinfriedungen sind unzulässig.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO – Begrünung baulicher Anlagen und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
Im Bereich des MI sind mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen zu begrünen und zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/ oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.

Es zählen ein Baum 25 m², ein Strauch 5 m²; sonstige, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstig vorzunehmende Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
(Artenauswahl gemäß Artenlisten im Umweltbericht)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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)

ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

Der geplanten Bebauung im Bereich der Mischgebietsflächen (soweit außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Das Sachsen“ aus dem Jahr 1968 liegend) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsflächen am östlichen Geltungsbereichsrand des vorliegenden Bebauungsplanes und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Fests. 2.5.2 - zugeordnet.

Der geplanten Bebauung im Bereich der Sondergebietsfläche (soweit außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Das Sachsen“ aus dem Jahr 1968 liegend) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 und 25 BauGB am östlichen und nördlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes „Sachsen II“ festgesetzten Entwicklungs- und Anpflanzungsflächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

HINWEISE

Bodendenkmäler:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

Altlasten:

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Der vorliegende Bebauungsplan „Sachsen I“ ersetzt/ ändert auf einer Teilfläche mit Erlangung seiner Rechtskraft die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968.

7. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 24.04.2007
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigal - Nachrichten 10.11.2007
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigal - Nachrichten 10.11.2007
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 12.11. bis 23.11.2007
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 02.11.2007
- 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TOB 19.12.2007
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigal - Nachrichten 21.12.2007
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 02.01. bis 04.02.2008
- 6. erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung gem. § 3a(3) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigal - Nachrichten 23.02.2008
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 03.03. bis 17.03.2008
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TOB 25.02.2008
- 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 15.04.2008

Steinau an der Straße, den 16.04.2008

Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sachsen I“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Steinau an der Straße, den 16.04.2008

Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

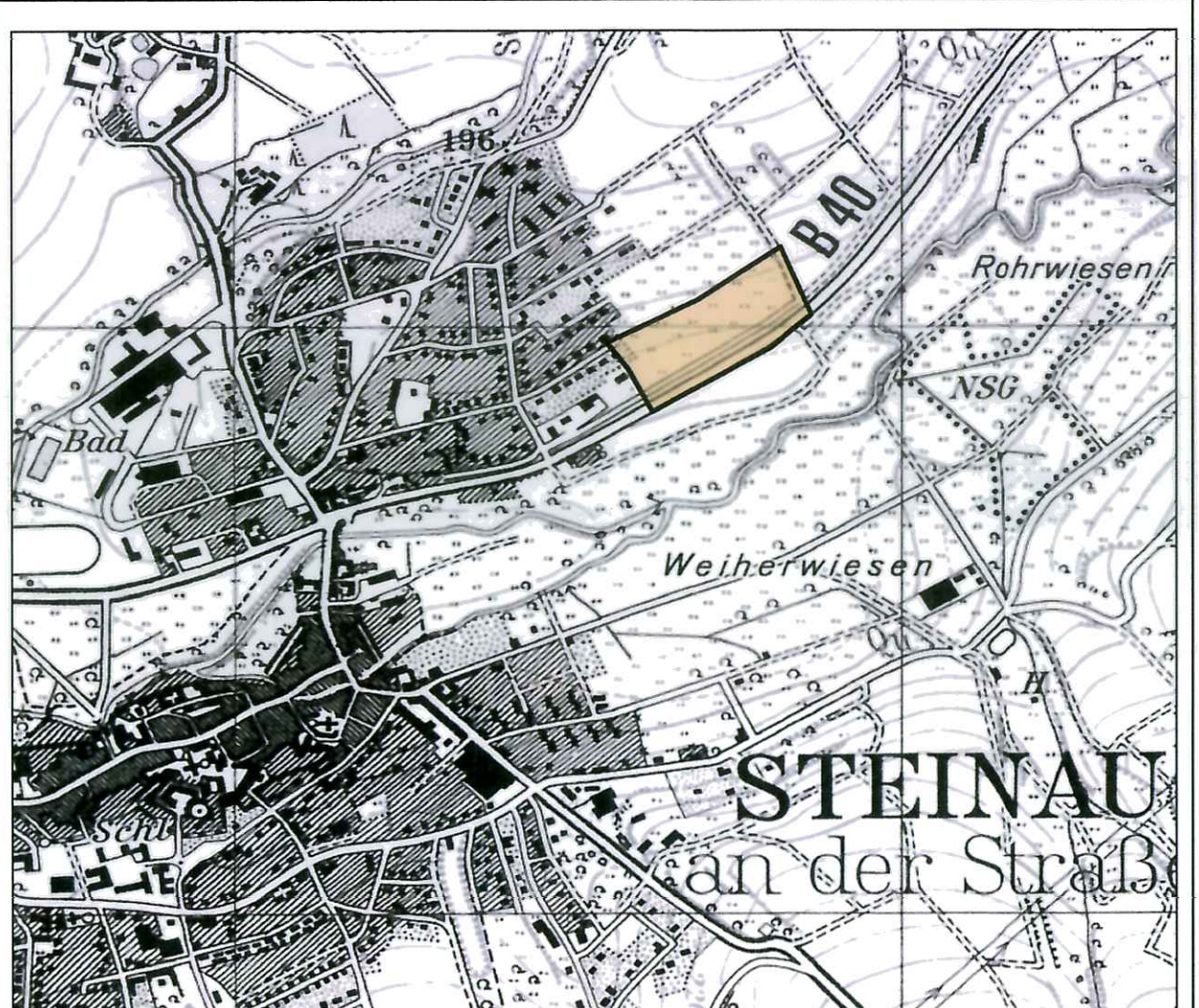
Die Satzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigal - Nachrichten 23.04.2008

Steinau an der Straße, den 24.04.2008

Magistrat der Stadt Steinau an der Straße
Walter Strauch
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Datum: 10/2007
zul. überarb.: 02/2008
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: P. Adelhelm
In: PolyGIS 8.5
gepr.: ca. 125 x 60
Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Steinau an der Straße

Bebauungsplan „SACHSEN I“

SATZUNG 04 / 2008

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