

Rechtsgrundlagen

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

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurgrenze
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahme des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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

- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO: Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

1.2.2.4.1 maximale Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
- 1.2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- 1.2.3.4 Hauptfirstrichtung

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
- 1.2.4.2 Landwirtschaftlichem Verkehr vorbehaltene Fläche
- 1.2.4.3 Anliegerweg

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

- 1.2.5.1 Anpflanzen von Laubbäumen (exakter Standort variabel) (vgl. Fests. 2.1.2.2)
- 1.2.5.2 Erhaltung von Bäumen (nicht eingemessen!)
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Steinau an der Straße. (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 1.2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- 1.2.6.3 Bemaßung
- 1.2.6.4 vorhandene Gebäude
- 1.2.6.5 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen (einschl. Carports) bis zu insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig.
- 2.1.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25b BauGB:
- 2.1.2.1 Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, wenn wasserwirtschaftliche oder wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.1.2.2 Anpflanzung von Laubbäumen: Gemäß der planzeichnerischen Festsetzung sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Umweltfachbeitrag (Empfehlung). Die geplanten Standorte sind bei der Gestaltung der Erschließungsanlagen, Anlage von Grundstückzufahrten und Gestaltung der Freiflächen nach Möglichkeit zu beachten. Es sind offene Pflanzscheiben (Pflanzbeete) von mindestens 2 x 3 m vorzusehen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:** Zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Wal-, Krüppelwalmdächer); Pultdächer sind nur in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Zur Eindeckung aller geneigten Dächer sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine in roter, brauner und anthrazitfarbener Farbgebung zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig
- 2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO: **Grundstückseinfriedigungen** Als Einfriedigungen 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. § 91 (1) 5 HBO: **Grundstücksfreiflächen** Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Umweltfachbeitrag im Anhang); die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser** 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).

„Bei Versickerung von Niederschlagswasser wird die technische Regel nach DWA A 138 zur Anwendung empfohlen. Die Versickerung über belebte Bodenzone ist vorrangig zu prüfen. Unterirdische Versickerungsanlagen müssen zwischen Fußpunkt der Versickerung und dem höchsten Grundwasserstand eine reinigende Bodenzone von 1 Meter einhalten. Die gezielte Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser aus Wohngrundstücken gilt als erlaubnisfreie Gewässernutzung, wenn ein Mindestabstand von einem Meter zwischen dem Fußpunkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand eingehalten wird. In geeigneten Fällen kann Niederschlagswasser verwertet werden. Auf die gesetzliche Anzeigepflicht von Regenwasseranlagen nach § 13 (4) Trinkwasserverordnung wird hingewiesen (Formular Gesundheitsamt im Internet www.mkk.de) (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 11.03.2022).

3.2 Grundwasseraufschlüsse / Vor- und nachsogender Bodenschutz, Mitwirkungspflichten / Altlasten (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 11.03.2022):

- Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasser sind unverzüglich anzuzeigen.
- Zum Bodenschutz gelten Mitwirkungspflichten nach § 4 HAIBodSchG - bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder von Altlasten.
- falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebaut werden soll, und dies nicht bereits Gegenstand einer Genehmigung ist,
- die Pflicht zum Unterbrechen von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde,
- wenn sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben.
- Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen ein Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.3 Stellplatzsatzung: 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.

3.4 Denkmalschutz: Innerhalb des Plangbietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Anzeige- und Sicherungsverpflichtung gem. § 21 DSchG).

3.5 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen auf den Grundstücksflächen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) zulässig.

3.6 Lichtemissionen: Es sind ausschließlich streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) zu verwenden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Außenwirkungen durch indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen (z.B. auch durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen sind grundsätzlich zu vermeiden. Anlagen, die der Landesstraße L 3179 (Hauptstraße) zugewandt werden, sind grundsätzlich nur in blendfreier Ausführung zulässig.

3.7 Herkunft von Gehölzen und Ansaaten Für Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind im Rahmen der Verfügbarkeit zertifizierte regionale Herkünfte zu verwenden. Gebietsfremde Arten sollen in der freien Natur nicht mehr verwendet werden. Obstbäume sind davon ausgenommen.

4 Vermerk

A. Verfahrensvermerk:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 09.03.2021
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 28.01.2022
- ortsübliche Bekanntmachung - im Internet (www.steinau.eu): 28.01.2022
- in den Kinzigtal - Nachrichten: 28.01.2022
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: 28.01.2022
- ortsübliche Bekanntmachung im - im Internet (www.steinau.eu): 28.01.2022
- in den Kinzigtal - Nachrichten: 28.01.2022
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 07.02 bis 11.03.2022
- Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 28.01.2022
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 14.06.2022
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Steinau an der Straße, den 20.06.2022



B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Nördlich Im Dorf“ im Stadtteil Seidenroth, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, 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, den 22.06.2022



C. Inkrafttreten:

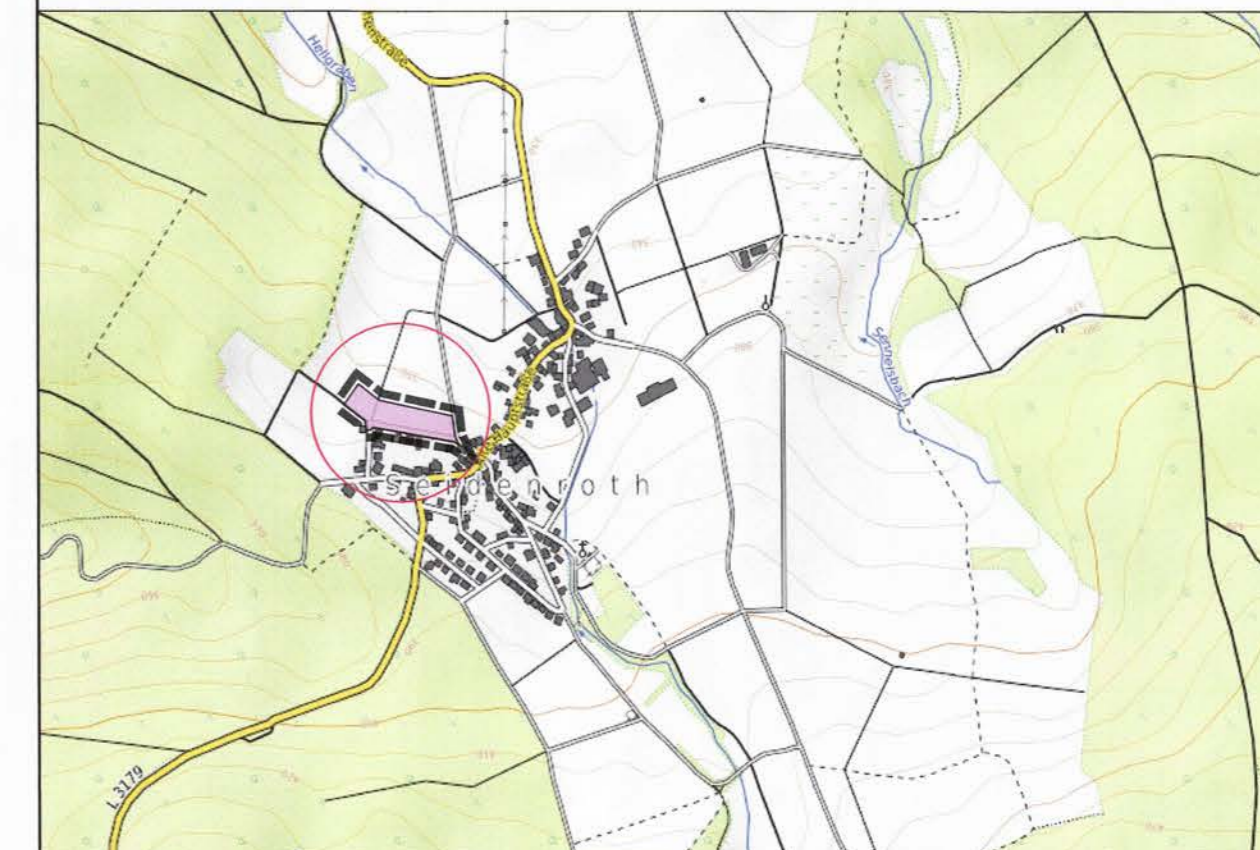
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal Nachrichten 24.06.2022

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Steinau an der Straße, den 28.06.2022



Bebauungsplan "Nördlich Im Dorf"
(Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB)



Quelle: Open Topo Map

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	75 x 65	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung	
Entwurfsfassung	11/2021, 12/2021	M. Rück	/ A. West	
Fassung zur Satzung	27.04.2022, 05.05.2022			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Deller Weg 114,
35440 Linden-Luthgestern

Tel.: 06403/ 9503 - 21

Fax: 06403/ 9503 - 30

e-mail: mruock@seifertplan.de

