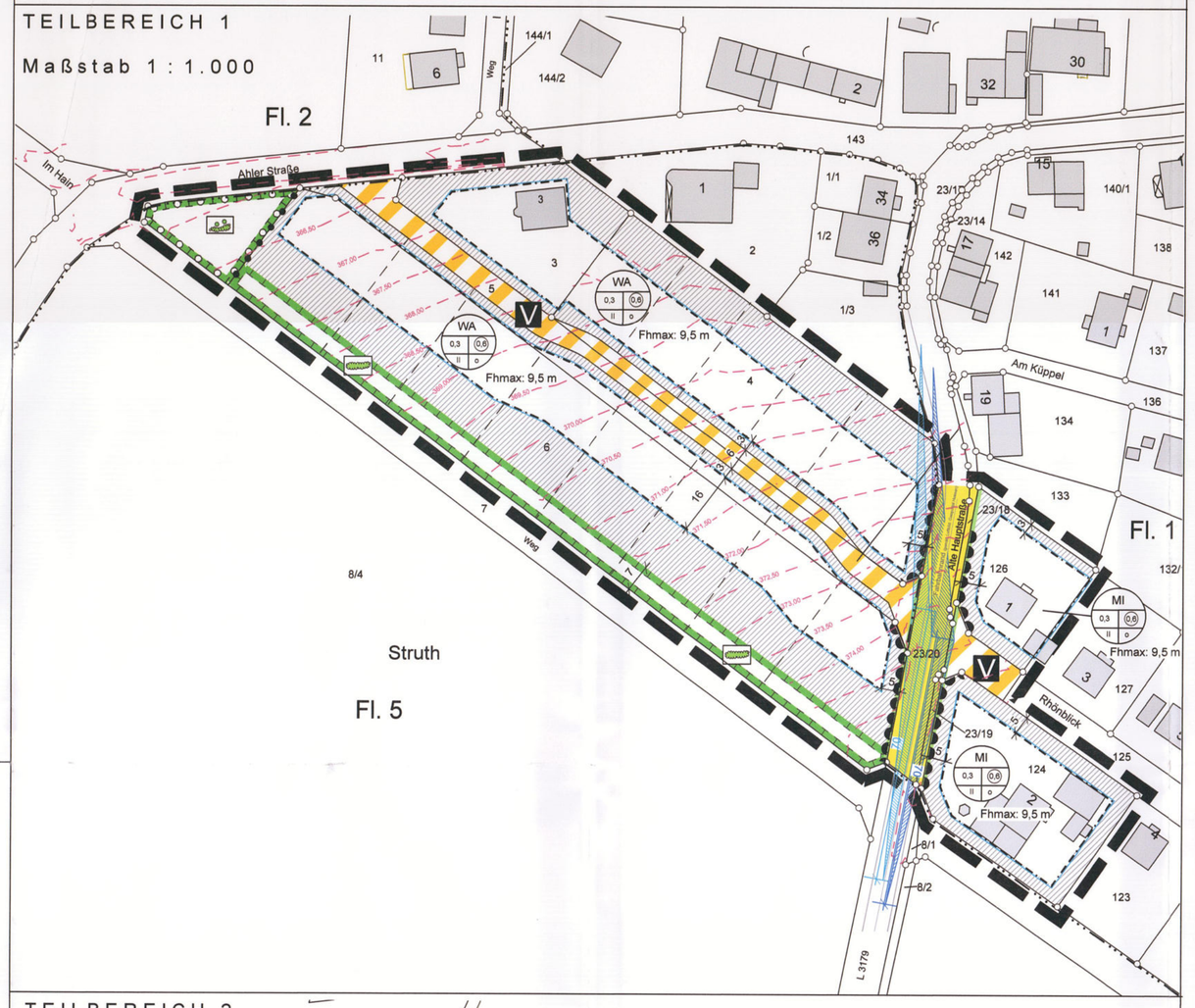
Stadt Steinau an der Straße, Stt. Seidenroth

BEBAUUNGSPLAN „RHÖNBLICK“

TEILBEREICH 1

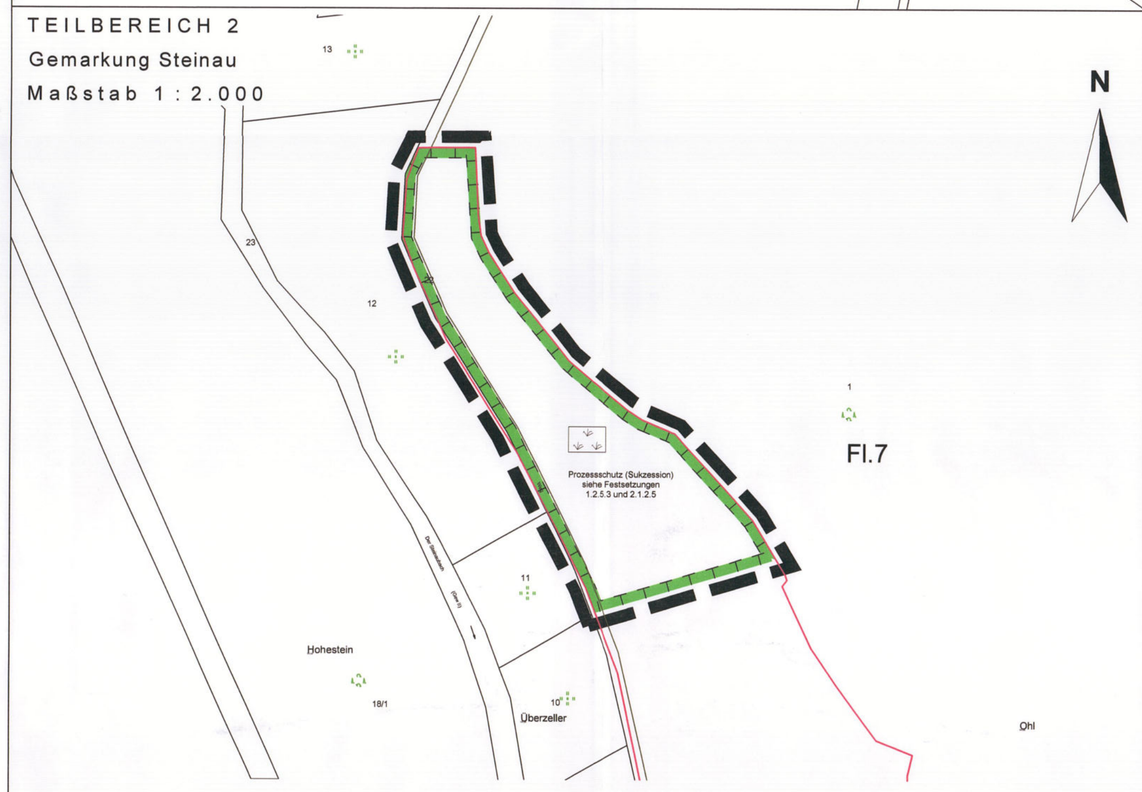
Maßstab 1 : 1.000



TEILBEREICH 2

Gemarkung Steinau

Maßstab 1 : 2.000



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. 5 — Flurnummer, Flurgrenze

1.1.2 6 — Flurstücksnummer

1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig

1.2.1.2 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

1.2.2.1 0,6 — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 0,3 — Grundflächenzahl

1.2.2.3 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

1.2.2.4 Fh_{max} — Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
hier: maximale Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)

1.2.4.2 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich

1.2.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.4 Sichtfelder
Gem. § 9 (1) 11 BauGB: Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstückseinfriedung udgl. über 0,8 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Beseitigung von sichtbehindernden Einrichtungen herzustellen.

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 Saumzone mit Wiesenpflege (vgl. 2.1.2.2)

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: Feldgehölz (vgl. 2.1.2.3)

1.2.5.3 Teilgeltungsbereich 2:
Prozessschutz (Sukzession)
(vgl. 2.1.2.5)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.6.2 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich !)

1.2.6.3 8,0m — Bemaßung (m)

1.2.6.4 vorhandene Gebäude

1.2.6.5 370,00 — Höhenlinien (Büro Müller, Grünberg, 11/ 2016)

1.2.6.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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, Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück sowie Carports zulässig.

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

2.1.2.1 Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. sickerfähige Pflasterbeläge).

2.1.2.2 Saumzone:
Die 7 m breite Zone entlang des Waldrandes ist 1 - 2 mal jährlich ab Anfang Juni zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die forstliche Nutzung der angrenzenden Waldrandzone bleibt davon unberührt.

2.1.2.3 Feldgehölz:
Entlang der Ahler Straße sind 7 Ebereschen = Vogelbeeren (Sorbus aucuparia) in der Mindestgröße Heister 2xv 150-200cm zu pflanzen.
Auf der übrigen Fläche sind 20 heimische Sträucher der Arten Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus = Rhamnus frangula) und Heckenrose (Rosa canina) in der Mindestgröße Strauch 2xv 100-150cm zu pflanzen.
Ausfälle sind nachzupflanzen.
Nach 3-jähriger Anfangspflege ggf. mit Ausmähen, um das Anwachsen sicherzustellen, ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.1.2.4 Einzelbäume:
Im Bereich zwischen der Ahler Straße und der Alten Hauptstraße ist straßenseitig je Baugrundstück jeweils ein großkroniger Laubbaum (Mindestgröße 150 200 cm) zu pflanzen.

2.1.2.5 Externe Kompensationsfläche, Teilgeltungsbereich 2
(gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB):
Prozessschutz (Sukzession) als Regelfall.
Vorhandene Fichten sind zu ringeln und als Todholz zu belassen; im Falle der Gefahr eines Borkenkäferbefalls sind die Fichten zu entnehmen.
Wildbirnen und Elsbeeren sind zu belassen und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ggfs. durch Auflichtungen zu fördern.

2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO

2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Dachform, Dachneigung und -eindeckung:
Zulässig sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer); 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 anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.
Solaranlagen sind zulässig

2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 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*
Pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfreifläche sind entweder 1 Laub- oder Nadelbaum mit einer Mindest-Endhöhe von 10 m oder 5 Sträucher mit einer Mindest-Endhöhe von 2 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes können angerechnet werden.

3. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

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 entgegen stehen (§ 55 (2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen (§ 37 (4) HWG).

3.2 *Stellplatzverordnung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Be-stimmungen 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 § 21 HDSchG wird hingewiesen.

3.4 *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.

3.5 *Abfallwirtschaft (Main-Kinzig-Kreis, 02.05.2017):*
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, Abt. 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 sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hesse vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	01.03.2016
ortsübliche Bekanntmachung - in den Kinzigtal - Nachrichten	10.06.2016
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung - in den Kinzigtal - Nachrichten	10.06.2016
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt	13.06. bis 13.07.2016
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TÖB	09.06.2016
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. sonstigen TÖB	24.03.2017
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung - im Internet (www.steinau.de)	29.03.2017
- in den Kinzigtal - Nachrichten	23.03.2017
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt	03.04. bis 08.05.2017
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	27.06.2017

Steinau an der Straße, den 28.06.2017

Siegel

Bürgermeister

B. Ausfertigung / Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Rhönblick“ im Stt. Seidenroth, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Steinau an der Straße, den 28.06.2017

Siegel

Bürgermeister

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

Ortsübliche Bekanntmachung
- in den Kinzigtal - Nachrichten 30.06.2017

Steinau an der Straße, den 03.07.2017

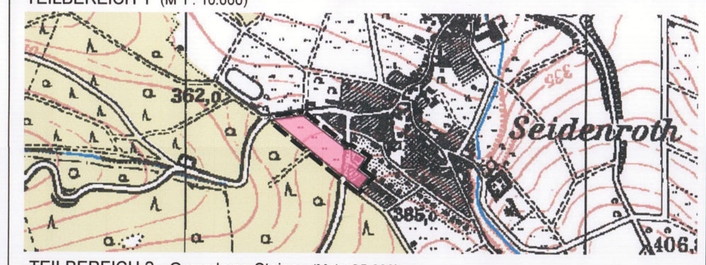
Siegel

Bürgermeister

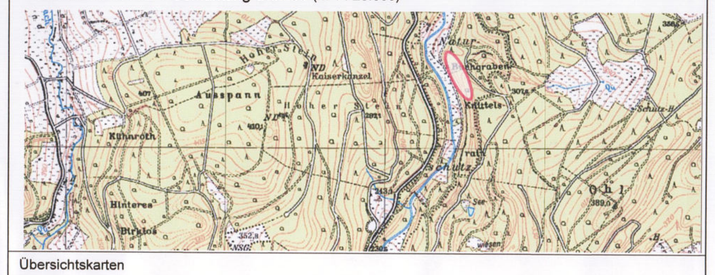
Stadt Steinau an der Straße, Stt. Seidenroth

Bebauungsplan "Rhönblick"

TEILBEREICH 1 (M 1 : 10.000)



TEILBEREICH 2 - Gemarkung Steinau (M 1 : 25.000)



Übersichtskarten

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) 90 x 65	Maßstab	TG 1 : 1 : 1.000 TG 2 : 1 : 2.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfskonzept	02.05.2016	M. Rück	/ P. Adelheim
	30.05.2016	M. Rück	/ P. Adelheim
Entwurfskonzept	20.10.2016	M. Rück	/ P. Adelheim
	08.02.2017	M. Rück	/ P. Adelheim
externe Kompensation	08.03.2017	M. Rück	/ P. Adelheim
Satzungsfassung	22.05.2017		

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