

Stadt Steinau an der Straße Stt. Uerzell




BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HERRNWIESEN“



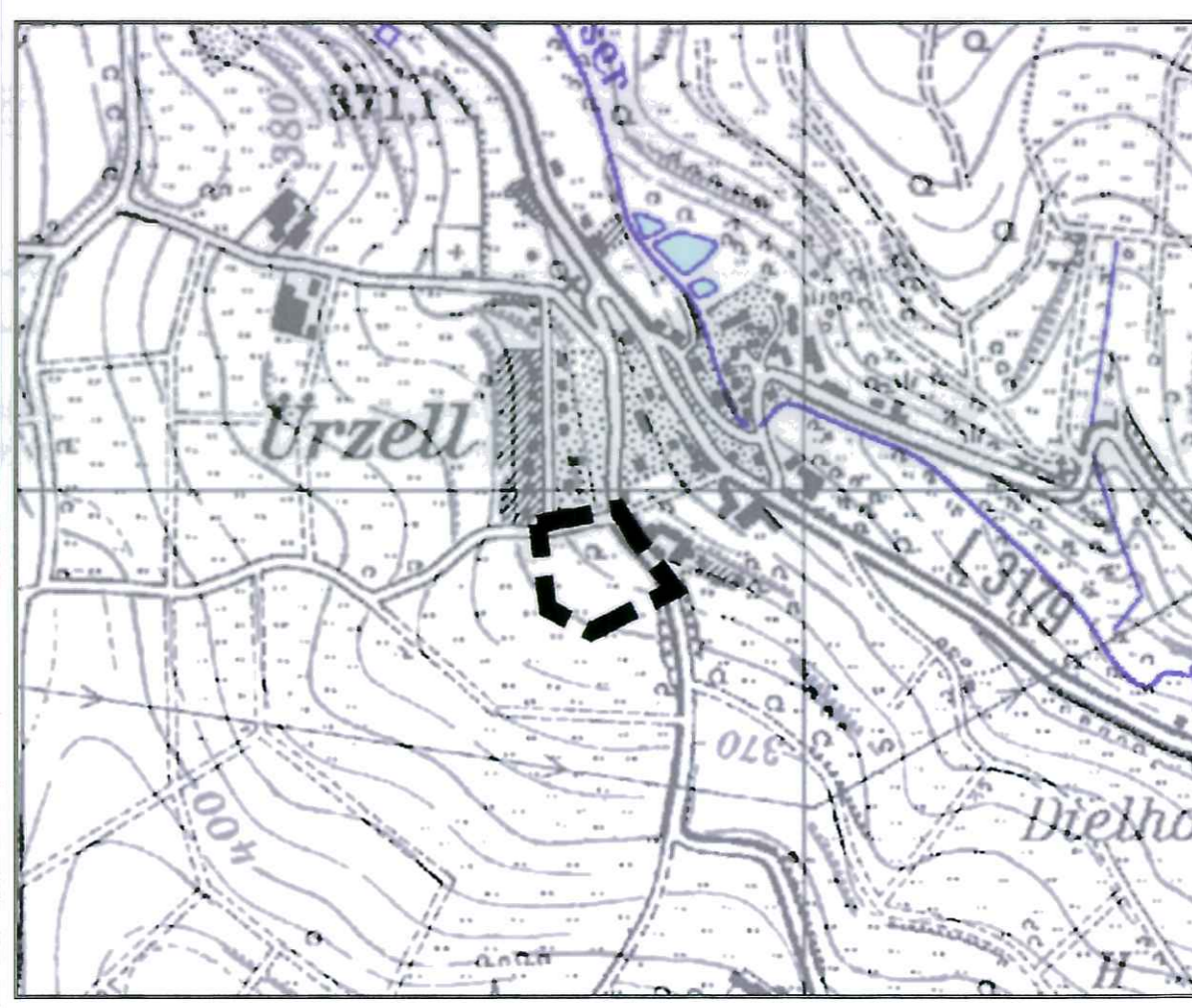
- Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
 - Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
 - Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 **FL 8** Flurnummer
- 1.1.2 **123** Polygonpunkt
- 1.1.3 **3/9** Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen 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 (gem. § 4 BauNVO)
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO.
- Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 **0,7** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **0,4** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse – als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m
- 1.2.2.4.1 **TH_{max}** maximale Traufhöhe über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 **FH_{max}** maximale Firsthöhe über Erdgeschoss-Rohfußboden
- 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
- 1.2.4 **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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2.1 **V** verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 1.2.4.3.1 **•** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Flächen für Versorgungsanlagen § 9(1) 12 BauGB**
- 1.2.5.1 **⚡** Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.2.6 **Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)**
- 1.2.6.1 **—** 20 kV-Freileitung (nachrichtlich)
- 1.2.7 **Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)**
- 1.2.7.1 **—** 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, 25 BauGB)**
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1.1 **•** Strauch- und Baumhecken
- 1.2.8.2 **•** Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
- 1.2.8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.9 **Sonstige Planzeichen**
- 1.9.1 **—** Geh- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Netz GmbH, Fulda und der Stadt Steinau an der Straße
- 1.9.2 **•••••** Freihaltezone gemäß § 23 HStrG (bezogen auf den befestigten Fahrbahnrand)
- 1.9.3 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.9.4 **20.0** Bemaßung (m)
- 1.9.5 **—** Böschung (informelle Darstellung, nicht eingemessen!)
- 1.9.6 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9(7) BauGB)

- 2 Textliche Festsetzungen**
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9 BauGB / BauNVO
- 2.1 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, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.
- 2.2 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
- 2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1) 20 BauGB:
- 2.2.2.1 **Strauch- und Baumhecken:** Die festgesetzten Flächen sind gemäß Pkt 6 des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages durchgängig als Strauch- und Baumhecke zu entwickeln (Strauchanteil = 75 %). Pflanzung der Bäume gemäß planzeichnerischer Festsetzung (westl. Fläche) bzw. im Heckeninnern. Im Bereich der festgesetzten Fläche am westlichen Geltungsbereichsrand ist im Bedarfsfall ein offener Entwässerungsgraben in die Entwicklungsfläche zu integrieren.
- 2.3 Gem. § 9(1) 25 BauGB
- 2.3.1 Pflanzung von großkronigen, standortheimischer Laubbäumen (Mindeststammumfang 16 cm in 1 m Höhe) gemäß planzeichnerischer Festsetzung. Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten variabel. Artenauswahl gemäß landschaftspflegerischem Planungsbeitrag.
- 2.3.2 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) 20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der jeweiligen Festsetzung bzw. der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.
- 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:** Zulässig sind Satteldächer, Walml- u. Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden. Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung; glänzende und reflektierende Bedachungsmaterialien sind unzulässig. Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig
- 3.1.2 **Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dachflächenfenster:** Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
- 3.2.2 **Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; gemauerte sowie Betoneinfriedigungen sind nur straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei allen rückwärtigen und seitlichen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: Grundstücksfreiflächen
- 3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden. Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.
- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 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) HWVG)
- 4.2 **Stellplatzsatzung** Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 5 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**
- 5.1 Den Eingriffen im ursächlichen Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen (vgl. Pkt. 4.3 des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages) werden im Rahmen der Ökokontoführung Entwicklungsmaßnahmen zugeordnet, die hinsichtlich der Bewertung nach der Ausgleichsabgabenverordnung (i.d.F. vom 09.02.1995) der Eingriffsbilanzierung entsprechen.
- 5.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die nicht unter 5.1 benannten Entwicklungsmaßnahmen, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durchzuführen sind, zugeordnet.

- 6 HINWEISE**
- 6.1 **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 Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße.
- 6.2 **Bodendenkmäler:** 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.
- 6.3 **Altlasten:** Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen liegen nicht vor. Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, die eine Beeinträchtigung der baulichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgendem Erlass zu prüfen:
„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (StAnz.: 19/2002 S. 1753). Werden im Folgenden Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1, mitzuteilen.
- 7. Vermerke**
- A. Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung **10.07.1994**
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal-Nachrichten **26.08.1994**
2. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal-Nachrichten **01.08.1995**
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt **bis 08.08.95**
Bürgerversammlung
3. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
• Anschreiben an die TÖB **10.10.1995**
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal-Nachrichten **21.11.2005**
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt **02.01. bis 03.02.06**
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung **21.02.2006**
- Steinau an der Straße, den **23. FEB. 2006**  **Walter Strauch**
Bürgermeister
- B. Ausfertigung / Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Herrnwiesen“, im Stadtteil Uerzell, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiemit ausgefertigt.
Steinau an der Straße, den **23. FEB. 2006**  **Walter Strauch**
Bürgermeister
- 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 **19.07.2006**
Steinau an der Straße, den **19. JULI 2006**  **Walter Strauch**
Bürgermeister

Übersichtskarte : ohne Maßstab



Stadt Steinau an der Straße, Stt. Uerzell

Bebauungsplan Nr. 1 „HERRNWIESEN“ - SATZUNG -

Datum: 1995
Zul. Überarb.: 12/2005
02/2006
Bearbeiter: M. Rück
digit. Bearb.: J. Benavides
P. Adelhelm
In: PolyGIS 4.5
geprüft: PlanGIS (in.com)
ca. 100 x 60
Maßstab: 1:1.000

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