Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„DIE HOFÄCKER“

Plankarte 1

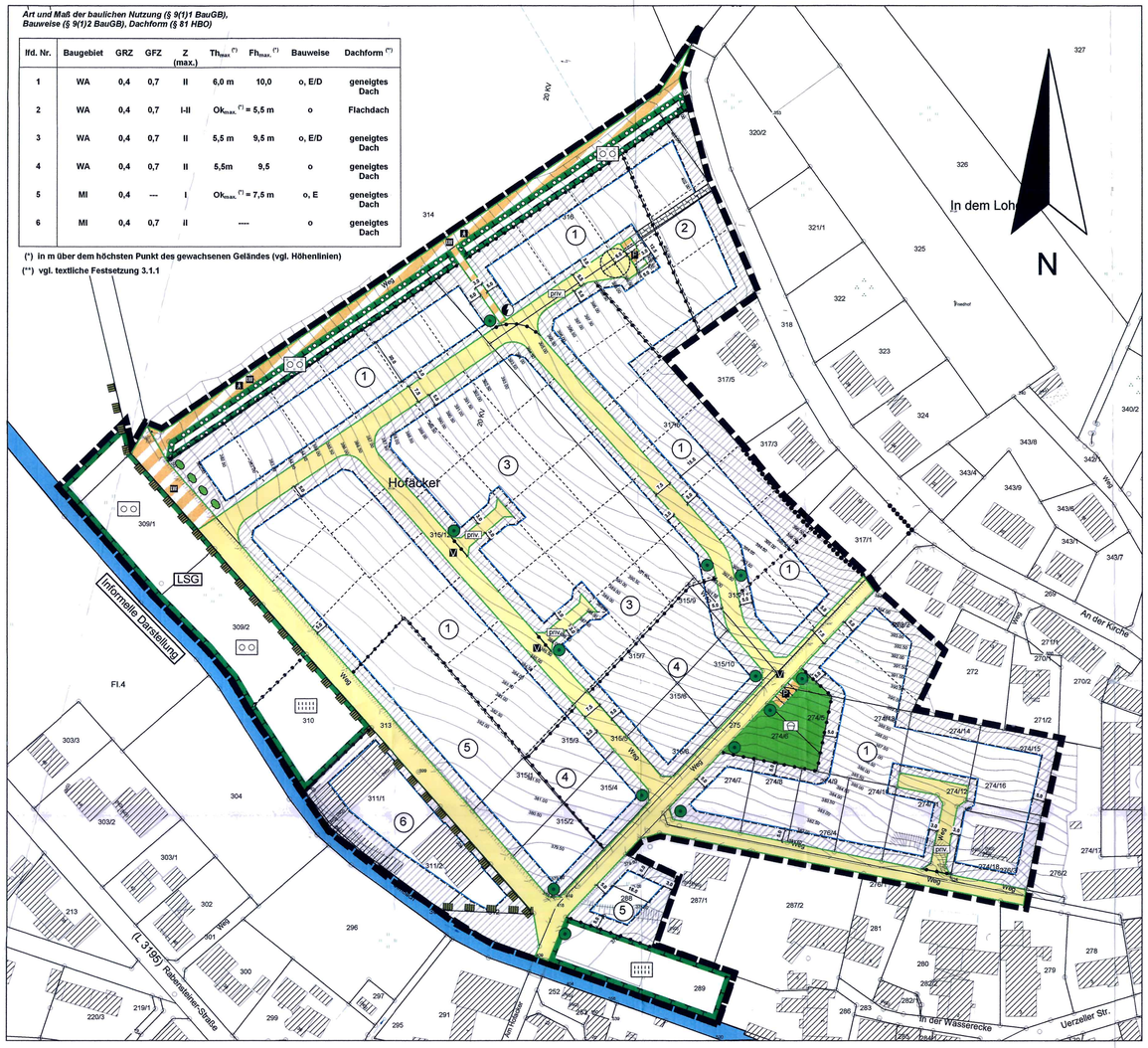
Maßstab 1:1.000

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), Bauweise (§ 9(1)2 BauGB), Dachform (§ 81 HBO)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max.)	$Th_{max.}$ (*)	$Fh_{max.}$ (*)	Bauweise	Dachform (**)
1	WA	0,4	0,7	II	6,0 m	10,0	o, E/D	geneigtes Dach
2	WA	0,4	0,7	I-II	$Ok_{max.}$ (*) = 5,5 m		o	Flachdach
3	WA	0,4	0,7	II	5,5 m	9,5 m	o, E/D	geneigtes Dach
4	WA	0,4	0,7	II	5,5m	9,5	o	geneigtes Dach
5	MI	0,4	---	I	$Ok_{max.}$ (*) = 7,5 m		o, E	geneigtes Dach
6	MI	0,4	0,7	II	----		o	geneigtes Dach

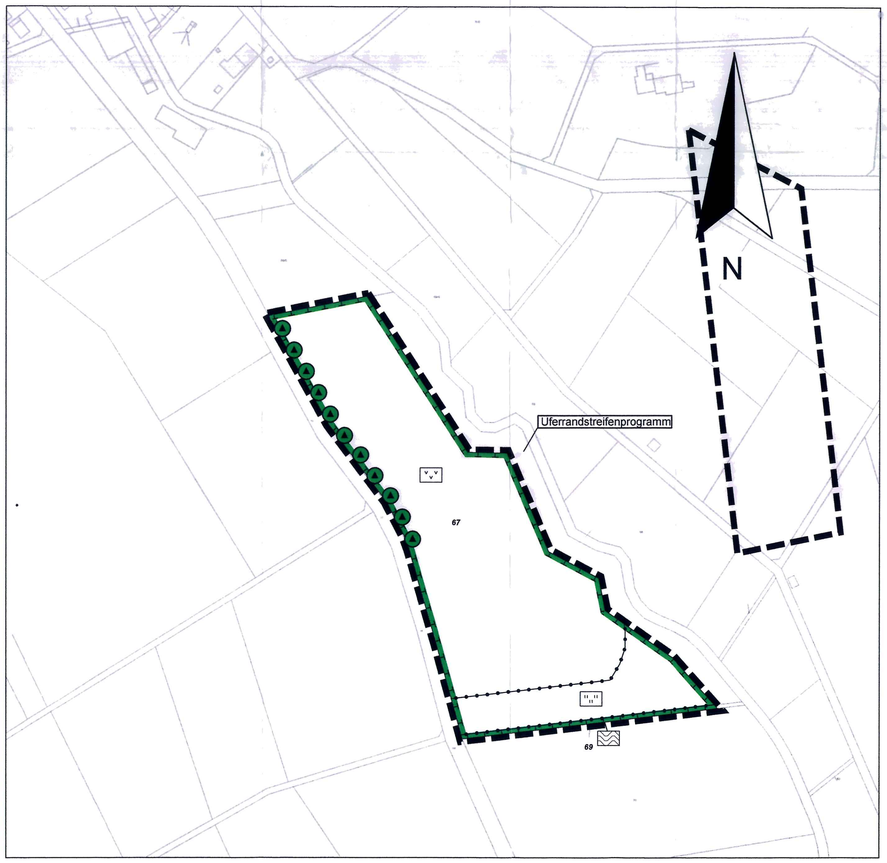
(*) in m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes (vgl. Höhenlinien)

(**) vgl. textliche Festsetzung 3.1.1



Plankarte 2

Maßstab 1:2.000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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 Flurgrenze

1.1.2 FL. 4 — Flurnummer

1.1.3 123 — Polygonpunkt

1.1.4 3/9 — Flurstücksnummer

1.1.5 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 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1.2.1.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

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

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse – als Höchstgrenze

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes (= talseitig)

1.2.2.4.1 $Th_{max.}$ — maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut)

1.2.2.4.2 $Fh_{max.}$ — maximale Firsthöhe

1.2.2.4.3 $Ok_{max.}$ — maximale Gebäudeoberkante (technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)

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

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.4 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 priv. — private Straßenverkehrsfläche

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3.1 P — öffentliche Parkfläche

1.2.4.3.2 V — verkehrsberuhigter Bereich

1.2.4.3.3 A — Fußweg

1.2.4.3.4 W — Landwirtschaftlichem und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer vorbehaltene Fläche

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

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.2.6 **Öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**

1.2.6.1 Kinderspielplatz

1.2.7 **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)**

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

1.2.7.1.1 geschlossene Heckenstruktur

1.2.7.1.2 wechselfeuchtes Grünland

1.2.7.1.3 Erlen-Eschen-Bachrinnenwald

1.2.7.1.4 Extensivwiese *(Plankarte 2)*

1.2.7.1.5 Feuchtwiese *(Plankarte 2)*

1.2.7.1.6 Feuchtstaudenflur *(Plankarte 2)*

1.2.7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.2.7.2.1 Anpflanzung von Straßenbäumen, Baumreihe *(Plankarte 2)*

1.2.7.2.2 Anpflanzung großkroniger Laubbäume (vgl. auch textl. Fests. 2.3.1)

1.2.7.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.2.8 **Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**

1.2.8.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

1.2.8.1.1 LSG — Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Fläste. 309/1, 309/2, 310, 22 (teilw.), 311/1 (teilw.)

1.9 **Sonstige Planzeichen**

1.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9(1)21 BauGB) zu belastende Fläche zu Gunsten des zuständigen Elektroenergieversorgers (ÜWAG Fulda) und der Stadt Steinau an der Straße

1.9.2 (1) — laufende Nummer der festgesetzten Wohn- und Mischbauflächen (vgl. Nutzungstabelle)

1.9.3 7.5 — Bemaßung (m)

1.9.4 vorhandene Gebäude (nachrichtlich, nicht eingemessen !)

1.9.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.9.6 380.00 — Höhenlinien mit Bezeichnung (m üNN)

1.9.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plankarten 1 und 2) (§ 9(7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- **§ 9 BauGB / BauNVO**

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und 6 BauNVO:
Im Bereich des festgesetzten MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Im Bereich der festgesetzten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2.3 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.

2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.4.1 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.

2.4.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:

2.4.2.1 *Geschlossene Heckenstruktur:*
Dreireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht. Pflanzabstand in/ zwischen den Reihen 2 m. Verwendung einmal verpflanzter leichter Sträucher bzw. Heister.
Die Hecke ist abschnittsweise alle 10 Jahre „auf den Stock“ zu setzen.

2.4.2.2 *wechselfeuchtes Grünland:*
Zweimalige Mahd im Jahr (Anf. Juni und Mitte Sept.). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.
Die Schnitthöhe ist auf 12 cm über Grund zu begrenzen.

2.4.2.3 *Erlen-Eschen-Bachrinnenwald:*
Der Gehölzuerriegel im Bereich der Parzellengrenze 309/1 – 22 bzw. nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.
Die Fläche ist über eine initiale, mehrjährige Gehölzsukzession zum Erlen-Eschen-Bachrinnenwald des Ulmbaches zu entwickeln.

2.4.2.4 *Extensivwiese (Plankarte 2):*
Zweimalige Mahd im Jahr (Anf. Juni und Mitte Sept.). Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.
Alternativ zum 2. Wiesenschnitt: Extensive Beweidung ab Anf. Okt. im Durchtrieb.

2.4.2.5 *Feuchtwiese (Plankarte 2):*
Einmalige Mahd im Jahr (Mitte Oktober). Abtransport des Mahdgütes und Düngeverzicht. Keine Beweidung.

2.4.2.6 *Feuchtstaudenflur (Plankarte 2):*
Fünfjähriger Rückschnitt der Grabenvegetation (ab Oktober). Eine Grabenräumung ist zu vermeiden. Abtrasport des Mahdgutes. Erhalt von Weidengehölzen.

2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB

2.5.1 Entlang der Planstraßen ist wechselseitig in einem Abstand von 25 m mindestens jeweils ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindeststammumfang 16 cm in 1 m Höhe). Der jeweils exakte Standort ist unter Berücksichtigung z.B. der Grundstückszufahrten variabel.
Gemäß der Planzeichnung anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.

2.5.2 *Plankarte 2:*
Anpflanzung von 10 solitären Esche (Fraxinus excelsior) gem. Plankarte. Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10 m, Pflanzabstand zum Straßenbankett, in Abstimmung mit dem ASV, mind. 5 m.
Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe.

2.5.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen 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)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 *Dachform, Dachneigung und –eindeckung:*
Zulässig sind (mit Ausnahme im Bereich des WA 2) Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m, die Pultdächer müssen einander mit mind. 2/3 der Firstlänge gegenüberliegen.
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.
Im Bereich des WA mit der lfdn. Nr. 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
Solaranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig

3.1.2 *Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben), Dachflächenfenster, Dacheinschnitte:*
Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben.
Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.

3.1.3 *Einheitliche Gestaltung:*
Die Dach- und Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszuführen.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen

3.2.1 *Wertstoff- und Restmüllbehälter:*
Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubgehölzen zu umpflanzen.

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 *Einfriedigungen:*
Die Errichtung von Einfriedigungen erfolgt entsprechend der Anlage 2, Ziff. 7 zu § 55 HBO i.V.m. §§ 14 – 19 Hess. NachbarrechtsG.

4.2 *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.
(§ 51(3) HWG)

4.3 *Landschaftsschutzgebiet*
Das Plangebiet befindet teilweise(Ulmbachaue) im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“. Die Bestimmungen der 6. Änderungsverordnung vom 09.03.2000 (St.Anz.: 13/ 2000, S. 1040) sind zu beachten.

4.4 *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 zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereiche der Flste. 2289 (teilw.), 310, 309/2, 309/1 und 22 (teilw.) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - *Fests. 2.4.2.2 und 2.4.2.3* - zugeordnet.

5.2 Der geplanten Bebauung (Baugebiete) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten, nicht unter 5.1 benannten Ausgleichsflächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

6 HINWEISE

6.1 ***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.

6.2 ***Altlasten:***
Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen liegen nicht vor.
Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werde, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann bzw. die eine Beeinträchtigung der baulichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgenden 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: 08. JUNI 2004
   - ortsübliche Bekanntmachung in / im Kinzigtal-Nachrichten: 23. JUNI 2004

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung in / im Kinzigtal-Nachrichten: 27. DEZ. 2004
   - Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt: bis 04. FEB. 2005

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):
   - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange: 10 JAN. 2005

4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:
   - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange: 07. OKT. 2005

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung in / im Kinzigtal-Nachrichten: 08. OKT. 2005
   - Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt: bis 17. OKT. 2005 – 17. NOV. 2005

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 13. DEZ. 2005

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße

Steinau an der Straße, den 16. DEZ. 2005 Siegel

STADT STEINAU AN DER STRAßE

Walter Strauch
Bürgermeister

B. Ausfertigung / Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Die Hofäcker“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße

Steinau an der Straße, den 22. SEP. 2006 Siegel

STADT STEINAU AN DER STRAßE

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 / im Kinzigtal-Nachrichten: 22. DEZ. 2006

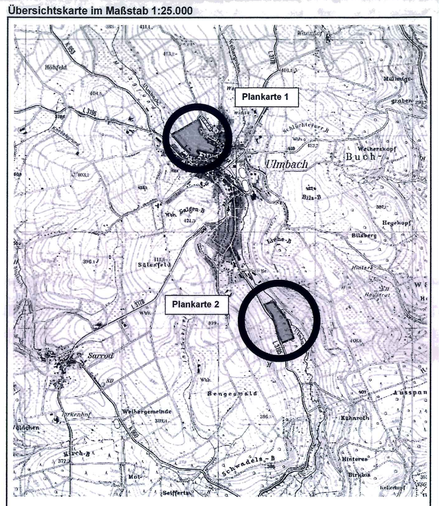
Der Magistrat der Stadt Steinau an der Straße

Steinau an der Straße, den 22. DEZ. 2006 Siegel

STADT STEINAU AN DER STRAßE

Walter Strauch
Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000



Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

Bebauungsplan Nr. 6 „DIE HOFÄCKER“

- SATZUNG -

Datum:	11/2004
zul. überarb.:	12/2005
Bearbeiter:	M. Rück
Vermessung:	
digit. erstellt:	J. Benavides
in:	PolyGIS 8.5
Plangröße (in cm):	106x84
Maßstab:	1:1.000 / 1:2.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mrueck@seifertplan.de