

Bauleitplanung der



Kernstadt

Bebauungsplan „In den Weihergärten“

Begründung
zum Entwurf, 12/ 2024

Teil 1:
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand: Entwurf Dezember 2024

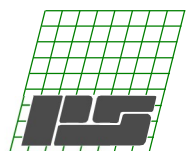
Bearbeiter: M. Rück

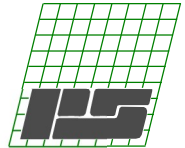
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



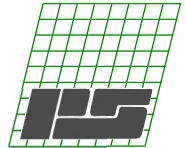


Inhalt:

Teil I: **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

1. Veranlassung, Zielsetzung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
(räumlicher Geltungsbereich)
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
 - 3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan
 - 3.2 Standortwahl/-alternativen
 - 3.3 Schutzgebiete
 - 3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz
 - 3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV
4. Verfahren
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen
 - 5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Orts- und Gestaltungssatzung gem. HBO)
6. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
 - 6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes
 - 6.2 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz
 - 6.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
 - 6.6 Sonstige Belange
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

Teil II: **Umweltbericht mit Bestandskarte Anlagen**



1. Veranlassung, Zielsetzung

Östlich der Altstadt Steinau sollen im Bereich „In den Weihergärten“ zwei bis drei Einfamilienhäuser zur Eigenbedarfsdeckung entstehen, die durch weitere Nutzungen im Rahmen eines Dörflichen Wohngebietes ergänzt werden können.

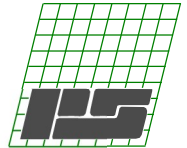
Nachdem eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Carport zum Ergebnis gekommen war, dass zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich ist, wurde vonseiten der privaten Bauherrschaft die Bitte um Aufstellung eines Bebauungsplanes „In den Weihergärten“ an die Stadt Steinau herangetragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ und außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen sind unter Anbindung an die Straße „In den Weihergärten“ verkehrlich und hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschließbar.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes in privatem Interesse erfolgt, hat sich der Grundstückseigentümer zur Kostenträgerschaft bereit erklärt. Die technischen und kostenseitigen Aspekte zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem/ den Eigentümer(n) und der Stadt Steinau geregelt und festgelegt.

Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 25.06.2024 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Weihergärten“ im der Kernstadt Steinau beschlossen (zum Verfahren s. Pkt. 4).



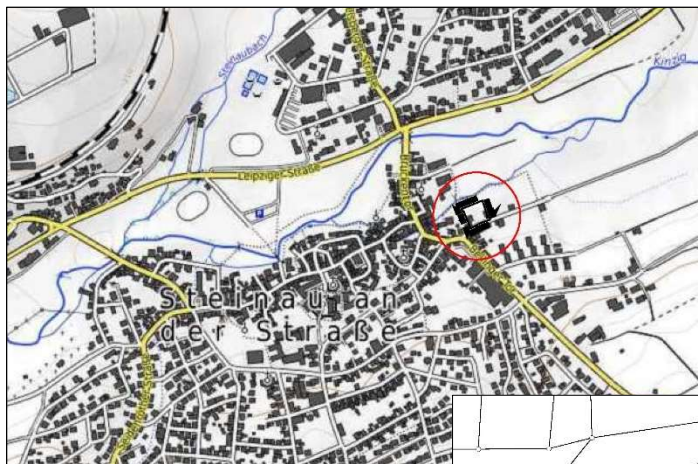
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Das vergleichsweise kleine Plangebiet liegt mit einer Fläche von ca. 2.119 m² östlich der eigentlichen Altstadt von Steinau und östlich der wichtigen innerörtlichen Verbindungsstraße „Bellinger Tor“.

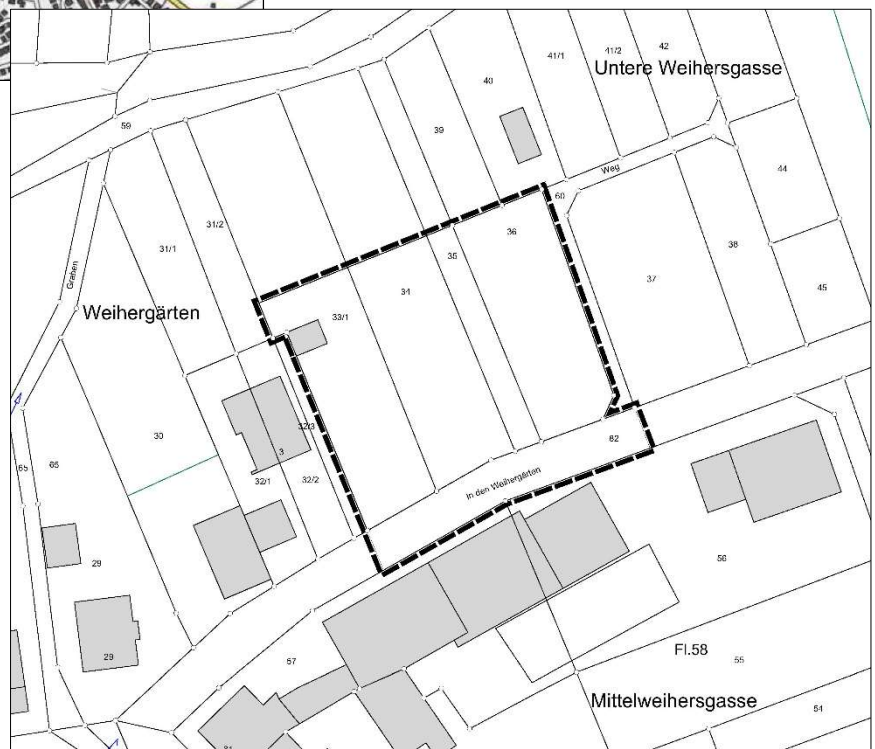
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 33/1, 34, 35 (jeweils teilweise), das Flurstück 36 sowie einen Abschnitt des Flurstückes 82 (Wegeparzelle „In den Weihergärten“).

Durch den befestigten (bisherigen) Wirtschaftsweg sind die in Rede stehenden Grundstücksflächen an das kommunale Straßennetz angebunden; mittels verlängerter Hausanschlussleitung ist eine jeweilige Anbindung an die vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung im Westen grundsätzlich möglich.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes, ohne Maßstab



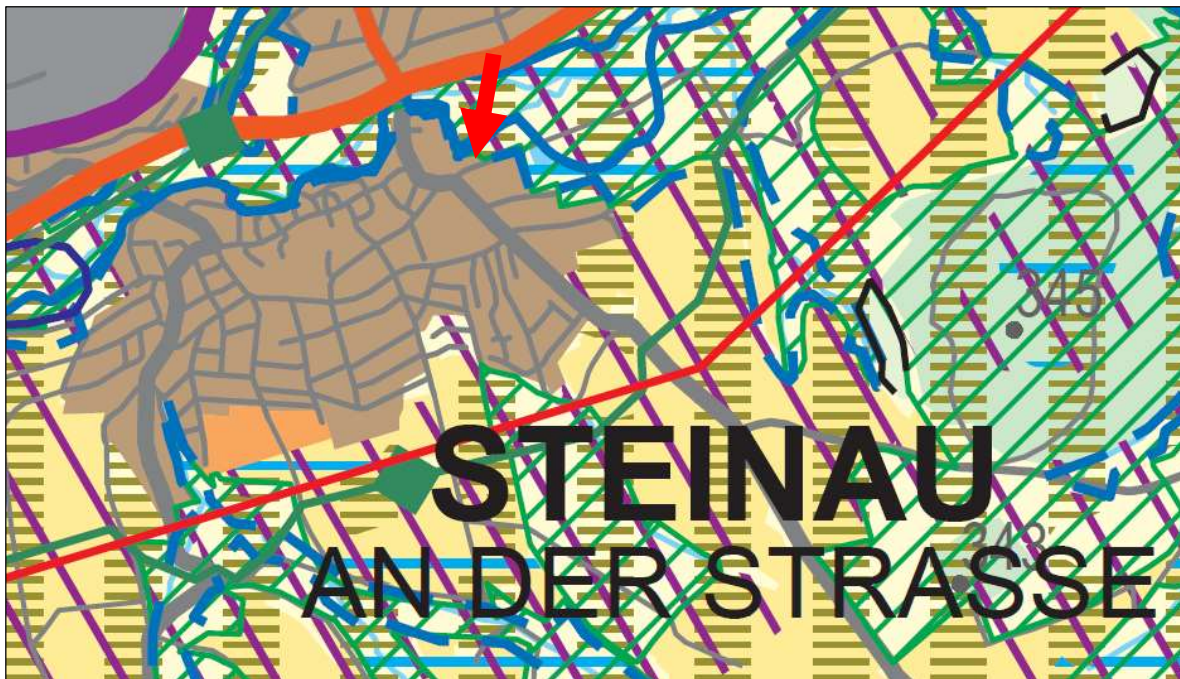
OpenStreetMap



3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2010 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Bestandteil des „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ dar.

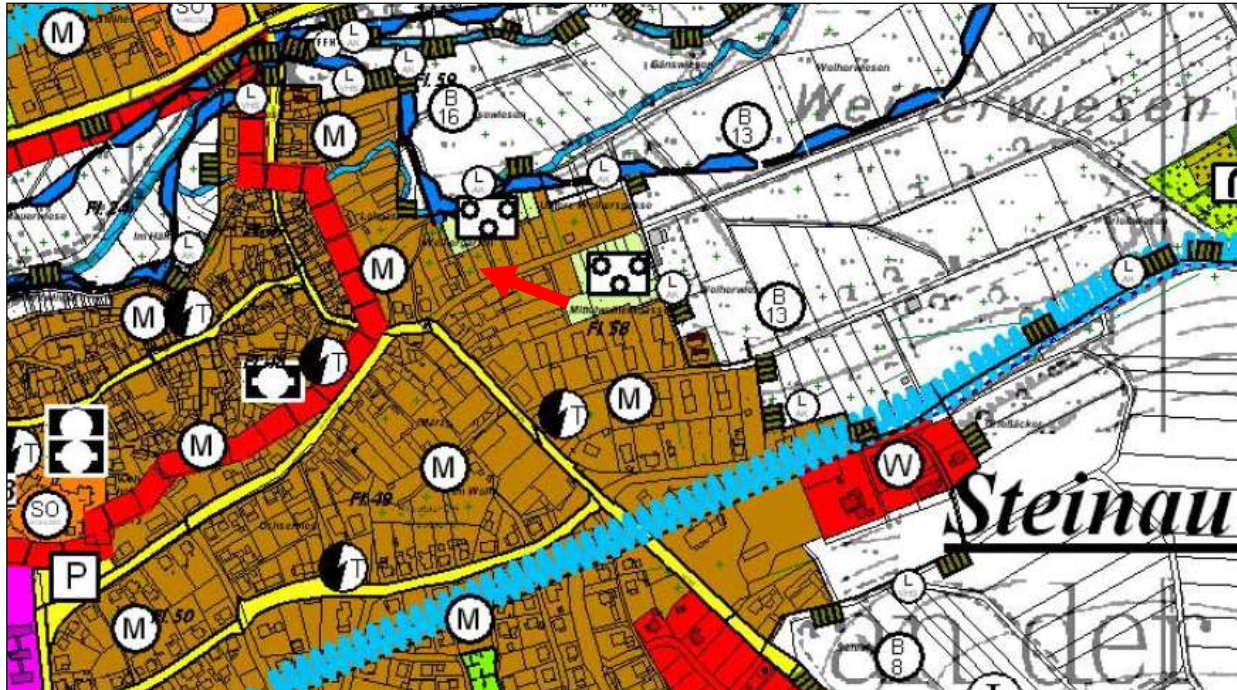
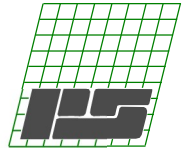


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB, was mit Schreiben vom 01.11.2024 durch das Dezernat 31.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt entsprechend bestätigt wurde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße (2007) stellt den Bereich als bestehende Mischbaufläche dar.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a der Baunutzungsverordnung (s.u.) im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Bestimmung des § 8 (2) BauGB ist grundsätzlich beachtet.



Ausschnitt:
Flächennutzungsplan
Steinau an der Straße 2007,
ohne Maßstab

3.2 Standortwahl/ -alternativen

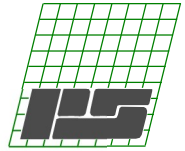
Angesichts der privat beabsichtigen Bebauung der im Eigentum stehenden Grundstücksflächen und den standörtlichen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekten bestehen keine standörtlichen Alternativen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung.

3.3 Schutzgebiete

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine naturschutzrechtlichen – oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ liegt weiter im Norden (in etwa ab dem „Mühlgraben“) und im Osten; das gleiche gilt für das Überschwemmungsgebiet zur Kinzig.

Das FFH-Gebiet „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ umfasst die Kinzig selbst und liegt noch deutlich weiter im Norden.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-812) bzw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-126). Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-812 befindet sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren. Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-126 ist festgesetzt und momentan rechtlich relevant. Die entsprechenden Regeln und Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sowie die geltenden Regeln der Technik (DIN-Vorschriften sowie Richtlinien und Regelwerke anerkannter Fachverbände) müssen beachtet und eingehalten werden.

Es wird auf das grundsätzliche Auf- oder Einbringungsverbot für Böden in Wasserschutzgebieten hingewiesen (§ 7 Abs. 6 BBodSchV.)

Gemäß dem Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom HMfUKLuV ist die Nutzung von Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren etc. in wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebieten, insbesondere in Wasserschutzgebieten, verboten

3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

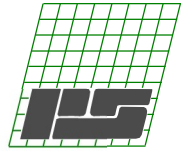
Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Ortsrand bzw. der Bebauung entlang der Straße „Bellinger Tor“ und im Einmündungsbereich „In den Weihergärten“. Der Bereich ist geprägt durch eine intensive Gartennutzung sowie durch zahlreich vorhandene Nicht-Wohngebäude (Scheunen, Schuppen, Hütten, Holzlager,). Der Umweltbericht schätzt die bestehende Versiegelung durch Gebäude auf immerhin knapp 40 %.

Auch wenn die in Rede stehende Fläche nicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen ist, muss sie als zum Siedlungsbereich gehörig beurteilt werden, die sich für eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung unmittelbar anbietet. Auf die Vorgaben von Regionalplan und Flächennutzungsplan



wurde bereits hingewiesen.

Insofern sind die oben angeführten Maßgaben im Grundsatz beachtet.

3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Verkehrsanbindung der überplanten Grundstücksflächen besteht durch die Straßen „In den Weihergärten“ und „Bellinger Tor“ bzw. „Brückentor“. Mit den Bushaltestellen „Bellinger Tor“ und „An der Kinzig-Brücke“ in räumlicher Nähe zum Plangebiet und dem Bahnhof Steinau an der Straße besteht eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV.

4. Verfahren

Ogleich die Flächen im Plangebiet bereits intensiv genutzt und durch verschiedene Hütten etc. vergleichsweise deutlich bebaut bzw. versiegelt sind, so sind sie als im baurechtlichen Außenbereich liegend zu beurteilen – wodurch sich auch die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt. Ungeachtet der städtebaulichen Sinnhaftigkeit einer Ortsabrundung stellt somit der vorliegende Bebauungsplan auch keine Innenentwicklung im Sinne der Bestimmungen des § 13a BauGB dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß Beschlussfassung im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

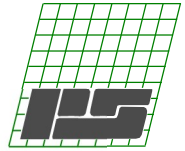
Nach § 2 (4) BauGB ist demgemäß für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (30.09. – 01.11.2024) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern:

Nach der Unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis sind (entgegen der Vorentwurfsfassung) die vorhandenen Gebäude und sonstigen Nutzungen als im Außenbereich unzulässig in der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht als bestehend einzustellen; es gilt ein Voreingriffszustand.

Die Bilanzierung wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes entsprechend überarbeitet.

Da nach der Unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene des Bebauungsplanes der Artenschutz vollständig abzarbeiten ist, wurde (nicht zuletzt aus zeitlichen Gründen) im Hinblick auf die Fauna eine



Habitatpotenzialanalyse erstellt, die dem Umweltbericht in der Entwurfsfassung (12/ 2024) als Anlage beigefügt wird.

Nachdem durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 18.02.2025 die Abwägung zu den vorgelegten Stellungnahmen vorgenommen und der Bebauungsplan im Entwurf beschlossen wurde, kann die Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei soll sich der vorliegenden „Angebotsbebauungsplan“ mit den getroffenen Festsetzungen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränken, um den Grundstückseigentümern bzw. den künftigen Bauherren individuelle baugestalterische Freiheiten nicht über Gebühr zu beschränken.

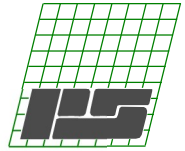
Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes liegt bereits eine konkrete Vorhaben- bzw. Freiflächenplanung vor, an der sich der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes orientieren kann.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie angeführt stellt der wirksame Flächennutzungsplan weite Teile der Innenstadt von Steinau einschließlich des hier in Rede stehenden Plangebietes als Mischbaufläche dar.

Unter Beachtung des Gebotes zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB) sowie insbesondere unter Orientierung an der vorhandenen Nutzungs- und Bauungsstruktur am östlichen Rand der Kernstadt und natürlich der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, erfolgt die Festsetzung eines Dörflichen Mischgebietes nach § 5a (MDW) der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (2021) wurde die BauNVO (mit eben dieser Zielsetzung) um eine neue Baugebietskategorie ergänzt. Mit der Einführung eines MDW hat der Gesetzgeber angesichts der sich stark wandelnden ländlichen Räume das Ziel verfolgt, ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben sowie (verträglichen) gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu ermöglichen.



Nach dem Abs. 1 dienen Dörfliche Mischgebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben. Anders als in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Gegenüber einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zeigt mit dem unter Abs. 2 angeführten Katalog der (allgemein) zulässigen Anlagen und Nutzungen eine stärkere Gewichtung der Zweckbestimmung Wohnen.

Nach § 5a (2) BauNVO sind zulässig

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dabei bezieht sich die o.a., grundsätzliche Zielsetzung auf eine Nutzungsmischung innerhalb neu geplanter Gebiete, aber auch in Bezug auf bereits vorhanden Bebauung und Siedlungslagen, z.B. im Falle des Heranrückens neuer Plangebiete an die bestehende Ortslage.

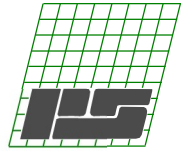
Um einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch sowie erhöhte nutzungsbedingte Störwirkung (z.B. durch Tankstellen) auszuschließen, werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (6) der BauNVO die Ausnahmen des § 5a (3) BauNVO ausgeschlossen.

Dementsprechend sind Wirtschaftsstellen land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe (im Haupterwerb) und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Zudem wird, da mit den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen nicht vereinbar, nach § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für die örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.



Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebietes erfolgt mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ eine Festsetzung, die sich am im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Da in der gegebenen Lagesituation geneigte Dächer zur Ausführung kommen sollen, kann die zulässige Geschossflächenzahl etwas verringert mit $GFZ = 1,0$ festgesetzt werden.

Gemäß der grundsätzlichen Zielsetzung der Wohn- und Nutztraumschaffung sowie unter Mitberücksichtigung der festgesetzten Firsthöhe von Gebäuden (s.u.) wird, zur Beibehaltung baugestalterischer Freiheiten die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen ($Z = II$) als zulässig festgesetzt. Die Errichtung eines Kellergeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses ist dabei im Grundsatz möglich; dabei sind die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung besonders zu beachten.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es in der gegebene Lagesituation und unter Orientierung am westlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe ($FH_{max.}$) (bei einer Zulässigkeit von geneigten Dachflächen) die Maßstäblichkeit und die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Mit einer $FH_{max.} = 8,5$ m orientiert sich die Festsetzung zunächst an einem eins- bis zweigeschossigen Wohngebäude (mit Sockel) mit Satteldach.

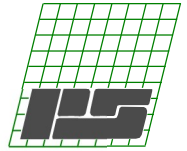
Die maximale Firsthöhe bezieht sich dabei auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der (analog dem ungefähren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche) mit einer maximalen Höhenlage von 178 m ü NHN definiert wird.

Damit kann das Erdgeschoss der Gebäude niveaugleich zur Straße und somit barrierefrei ausgeführt werden, die Gesamthöhe der zukünftigen Gebäude passt sich (im Maximum) mehr oder weniger exakt an die absoluten Höhen der benachbarten Gebäude an.

Insgesamt wird somit eine dem Ort- und Landschaftsbild unangepasste Höhenentwicklung verhindert.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Während die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) zwei geschlossenen Baufenstern festsetzte, wird zur nunmehrigen Entwurfsfassung eine durchgängige Baugrenzen straßenseitig sowie rückseitig festgesetzt (ein einem Abstand von 7,5 bzw. 30 m zur Parzelle 82 / Verkehrsfläche) und auf seitliche Baugrenzen verzichtet; es wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des Bauordnungsrechts verwiesen



Damit wird der entsprechenden Anregung von Seiten der Öffentlichkeit und der Abt. Bauaufsicht/ Bauordnung Rechnung getragen.

Da eine Realisierbarkeit im Grundsatz gegeben ist, werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt; die Vorgabe einer Bauweise ist vor dem Hintergrund dessen und aufgrund der Eigentumssituation verzichtbar.

Auf die Festsetzung einer Hauptfistrichtung wird gleichsam verzichtet:

Aufgrund einer möglichen Südexposition der Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung insbesondere der Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann grundsätzlich eine Gebäudestellung und Dachausrichtung erfolgen, die eine sinnvolle und effektive Solarenergienutzung zulässt bzw. gezielt verfolgt.

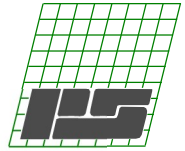
Da im Bereich nördlich der so festgesetzten überbaubaren Flächen, d.h. in Richtung der Grün- und Freiflächen sowie in Richtung des Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebietes, keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen, verbleibt im Süden zwischen den Baufenstern und der Verkehrsfläche eine vergleichsweise großzügige nicht-überbaubare Fläche für die Vorgartengestaltung, wobei hier Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. auch Wärmepumpen) (unter Berücksichtigung der Bestimmungen der HBO) zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergibt sich durch die vorhandenen, befestigten (geteerten) Wegetrasse „In den Weihergärten“.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die gesamte, bestehende Straßen-/ Wegparzelle „In den Weihergärten“ (Flst. 82) im entsprechenden Abschnitt miteinbezogen, um die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung bzw. Erschließbarkeit zu dokumentieren.

Mit der Einbeziehung des befestigt vorhandenen Erschließungsweges „In den Weihergärten“ erhält der Bebauungsplan in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB – woraus sich die unmittelbare Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt.



5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

U.a. im Ergebnis dessen werden landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abstellflächen, Abfallcontainerstellplätze) in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen; dies unter dem generellen Vorbehalt, dass dem keine fachrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und zur grundsätzlichen Minimierung von Lichtemissionen) detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen formuliert.

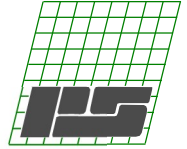
Auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) erfolgt die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

Mind. 80 % d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten, wovon wiederum mindestens mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Dies dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig (s. u.).

Da mit dem Bebauungsplan eine hohe Deckung der konkreten Grundstücksnachfrage verfolgt wird, sollen Grundstücke bereitgestellt werden, die durch die späteren Eigentümer flexibel und ohne gravierende Restriktionen genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund werden für den Bereich des Baugebietes über die oben genannten Maßnahmen hinaus keine landschaftspflegerisch motivierten Maßnahmen Festsetzungen getroffen.



Die notwendige Kompensation der Eingriffswirkungen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im erforderlichen Umfang an externer Stelle im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Steinau an der Straße (s. Pkt. 6).

5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Orts- und Gestaltungssatzung gemäß HBO)

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die bisherige Ortsrandsituation zu erreichen bzw. um gravierende stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- In Anlehnung an die westlich liegende (überwiegende) Wohnbebauung und auch, um eine Solarenergienutzung zu erleichtern, werden geneigte Dächer (18° bis 48°), d.h. Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer als zulässig festgesetzt.

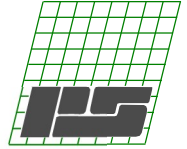
Bei Garagen und unterordneten Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

- Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.

Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit erforderlich, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m über dem Straßenniveau zulässig. Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zur Verkehrsfläche verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Die Zulässigkeit von Stützmauern selbst richtet sich nach den Bestimmungen der Hess. Bauordnung.

- 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 wiederum mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (es gelten 1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 4 m²); je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen.
- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.



5.7 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 Satz 2 und 3 des hessischen Wassergesetzes (HWG) wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen je bebauter Grundstücksfläche in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzung muss das Gesamtvolumen der jeweiligen Zisterne mindestens 6 m³ betragen, wobei ein jeweils größeres Speichervolumen durchaus zu erwarten ist.

Da eine Versickerungsfähigkeit mehr oder minder nicht gegeben ist, dient die Festsetzung insbesondere einer Entlastung der Ortskanalisation sowie auch einer Verringerung des Trinkwasserbedarfes.

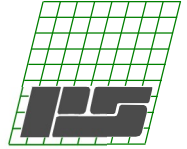
Mit der wasserrechtlichen Festsetzung werden die (eigenverbindlichen) Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Bestimmungen des § 55 WHG als auch § 37 (1) 1 HWG sind eigenverbindlich, d.h. sie stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.



6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

6.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes

Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

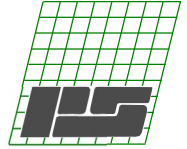
Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

Gleichsam nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Mit den zahlreichen Hütten, Schuppen etc., der damit bereits vorhandenen Versiegelung sowie mit der mehr oder minder intensiven Grundstücksnutzung besteht eine aus ökologischer Sicht vergleichsweise deutliche „Vorbelastungen“, die nach Beurteilung im Rahmen der Umweltprüfung eine Umwidmung als Baufläche erleichtert.

Da dafür jedoch keine baurechtliche Grundlage vorliegt, ist (nicht zuletzt aufgrund der diesbezüglichen Anregung durch die untere Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis) der Eingriffsbilanzierung ein Voreingriffszustand zugrunde zu legen. Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) ergibt sich nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung



(KV 2018), unter Berücksichtigung dessen sowie eines Zuschlages für den „Bodenausgleich, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 36.597 Biotopwertpunkten.

Dieser Bedarf wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Main-Kinzig-Kreis anerkannten Ökokontomaßnahme „Vorgang-Nr. 961192: Flurstück 12 in der Flur 3 der Gemarkung Ürzell“ vollständig ausgeglichen.

Auf die Ausführungen und die Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes wird ergänzend hingewiesen.

Seitens der Stadt Steinau ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Abbuchungsantrag bei der UNB zu stellen; eine Refinanzierung seitens des/der Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden.

Biotop- und Artenschutz

Besonders geschützte oder besonders wertgebende Biotopstruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das faunistische Potenzial bestimmt sich nach dem Umweltbericht hauptsächlich durch die strukturreiche Umgebung.

Da nach der unteren Naturschutzbehörde die Belange des Artenschutzes im Rahmendes Bebauungsplanverfahrens hinreichend abzuarbeiten ist, erfolgte im November /Dezember 2024 die Erstellung einer Habitatpotenzialanalyse Fauna (LPlan, Gabriele Ditter, 63526 Erlensee).

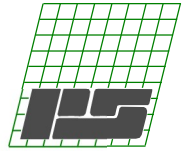
Dies, da erste Bauvorhaben bereit 2025 realisiert werden sollen und eine zeit- und kostenaufwändige faunistische Kartierung als unverhältnismäßig zu beurteilen war und ist.

Im Ergebnis erbrachte die Habitatpotenzialanalyse keine Hinweise auf streng geschützte Tierarten und überhaupt eine eher geringe faunistische Wertigkeit.

Eine fachlich qualifizierte Untersuchung der Bauten im Vorfeld einer Niederlegung auf eventuell vorhandene Brutplätze und Quartiere wird ebenso für notwendig erachtet wie eine Untersuchung von notwendigerweise zu fällenden Bäumen im Hinblick auf Baumhöhlen.

Unter Berücksichtigung dessen Maßnahmen stehen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.



6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Je nach Ausnutzung der Bebauungspotenziale gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung von zwei bis drei Gebäuden zu erwarten, woraus sich eine nur geringfügige Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ergibt.

Grundsätzlich geht die Stadt Steinau an der Straße aufgrund der örtlichen Versorgungssituation im Innenstandbereich von Steinau und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf einen Anschluss des Baugebietes an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und mit dem notwendigen Wasserdruck gewährleistet werden kann.

Über den Hydranten im Verkehrsraum „In den Weihergärten“, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, steht im Radius von unter 300 m eine Löschwassermenge von über 96 m³ zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf diesbezüglichen Vorgaben der Bestimmungen des Wasserrechts zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen; auf die Bestimmungen des § 55 WHG und des § 37 HWG wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen (s.o.).

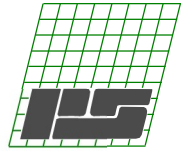
Die Grundstücksentwässerung (insbes. Schmutzwasser) erfolgt jeweils durch einen verlängerten Hausanschluss in Form einer Druckentwässerungsleitung in privater Trägerschaft zum Anschluss an den Ortskanal. Auf die Bestimmungen der kommunalen Entwässerungssatzung der Stadt Steinau an der Straße in der aktuellen Fassung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zudem wird auf die wasserrechtliche Festsetzung unter IV zur Brauchwassernutzung sowie die Bestimmungen von WHG und HWG (s.o.) hingewiesen.

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und der (privaten) Grundstückerschließung sind die technischen und rechtlichen Erfordernisse sowie die Kostenträgerschaft konkret abzustimmen und ggf. vertraglich festzulegen.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in



wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

Auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden. Der in der Regel wasserführende Mühlgraben verläuft ca. 30 – 40 m nördlich des Plangebietes.

Das Überschwemmungsbiet der Kinzig beginnt in etwa im Bereich des Mühlgrabens nordwärts.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-182) bzw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-126). Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-812 befindet sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren. Das Schutzgebiet mit der WSG-ID 435-126 ist festgesetzt und momentan rechtlich relevant. Die entsprechenden Regeln und Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sowie die geltenden Regeln der Technik (DIN-Vorschriften sowie Richtlinien und Regelwerke anerkannter Fachverbände) müssen beachtet und eingehalten werden.

Es wird auf das grundsätzliche Auf- oder Einbringungsverbot für Böden in Wasserschutzgebieten hingewiesen (§ 7 Abs. 6 BBodSchV.)

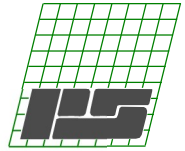
Gemäß dem Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom HMfUKLuV ist die Nutzung von Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren etc. in wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebieten, insbesondere in Wasserschutzgebieten, verboten

6.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Auf die Belange vorsorgender Bodenschutz wird im Umweltbericht eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Verbringung bzw. Deponierung von Unterboden und Gesteinsaushub.
- Temporärer Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen).



- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (vorrangig im Baugebiet, sekundär auf geeigneten Acker- oder Rekultivierungsflächen).
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung).
- Verwendung von Baggermatten und Bodenschutzblechen bei verdichtungsempfindlichen Böden und, soweit nicht vermeidbar, generell in Nässeperioden.
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stärker belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark.
- Beachtung der Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung

Hinsichtlich Bodenschutz zu beachtende DIN-Normen

- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“.
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“.

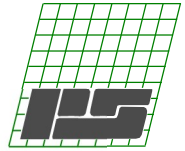
Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ist den Bestimmungen grundsätzlich Rechnung getragen.

Belange des Immissionsschutzes sind nach Kenntnisstand nicht weiter betroffen.



6.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 wurde „die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Zeil der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen.

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr auch „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Bereits nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) waren die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

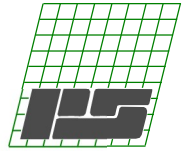
Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Seit dem 01. Januar 2024 sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu mindestens 65 % zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

Grundsätzlich ermöglicht die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption eine Süd-/ Südostausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Dachflächen und somit auch eine hinsichtlich der Solarenergienutzung optimierte Bauweise.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.



6.6 Sonstige Belange, Hinweise

Im Bebauungsplane sind/ werden die nachfolgenden, grundsätzlich zu beachtenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen angeführt:

Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Steinau an der Straße in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

Nachbarrechtsgesetz

Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

Trinkwasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA und der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes des Trinkwasserbrunnens Schiefer in Steinau. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (siehe oben).

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

Denkmalschutz, 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 § 21 HDSchG wird hingewiesen.

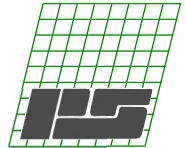
Artenschutz:

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 nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich; die betroffenen Bäume und Gehölze sind durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen

Gebäude/ Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind zeitnah vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. (ökologische Baubegleitung).



Festgestellte Brutvorkommen und/ oder Fledermausquartiere sind so lange zu erhalten, bis vor der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wird, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

7 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Flächen innerhalb des Plangebietes in privatem Eigentum des/ der späteren Bauherrn stehen, weder angedacht noch notwendig.

8 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m²]
MDW Flurstück 33/1	293,65	237,20	530,85
MDW Flurstück 34	316,83	217,00	533,83
MDW Flurstücke 35 u. 36	429,38	293,10	722,48
Straßenverkehrsfläche		331,80	331,80
GESAMT			2119,0

(überschlägige Flächenermittlung mit auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (12/ 2024 und 02/ 2025))

aufgestellt:

(im Auftrag)

aufgestellt:

Stadt Steinau an der Straße

Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung
- Habitatpotenzialanalyse