



PlanES - Alte Wurstfabrik – Heinrich-Neeb-Straße 32 – 35423 Lich

«Name»
«Abteilung»
«Straße»

«Ort»

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Frau Schade / Frau Textor
eschade@plan-es.com

Datum

20.03.2026

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan „Obergasse / Rombergstraße“**

- **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**
- **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in der Sitzung am 27.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO und die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Geschossigkeit, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt angemessener privater Grünflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

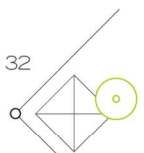
Konkretisierung der Festsetzung, dass nur offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen mit einem maximalen Abstand von der Straße von 6,0 m zulässig sind dahingehend, dass die Festsetzung auf die sog. Hinterliegergrundstücke nicht anwendbar ist. (TF A 4.0),

- Aufnahme einer Erläuterung zu Nebengebäuden in die Textlichen Festsetzung (B 1.1),
- Aufnahme der Empfehlung, dass bei Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten ist (B 3),
- Anpassung der Festsetzung zu Vorgärten dahingehend, dass Vorgartenflächen bis max. 80 % (vormals 50%) durch Stellplätze und Zufahrten überdeckt werden dürfen (B 4)
- Streichung des Hinweises zur Eintragung einer Nachbarbaulast bei Errichtung eines Doppelhauses auf dem jeweiligen Grundstück.

Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

06 41/87 73 634-0
01 51/54 70 48 19
www.plan-es.com
info@plan-es.com

St.-Nr.: 020 864 00554
Volksbank Mittelhessen, BIC VBMHDE5F
IBAN: DE42 5139 0000 0031 9806 07



- Aufnahme eines Hinweises zum Baumschutz; hier insb. zur Größe und Art von Baumscheiben. (C 5)
- Aufnahme eines Hinweises zur Vermeidung von Vogelschlag (C 6)
- Aufnahme eines Hinweises, dass bei Bauanträgen zur Ermittlung des zu ermittelnden Kompensationsumfangs von Vogel- und Fledermaushabitaten ein artenschutzrechtliches Gutachten beizulegen ist. (C 7)

Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die geänderten und/oder ergänzten Teile sind in blauer Schrift und kursiv dargestellt.

Unser Planungsbüro PlanES wurde mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 4b BauGB beauftragt. Die Planunterlagen können unter der Adresse www.plan-es.com, Button Beteiligungsverfahren sowie auf der Homepage der Stadt Steinbach (Taunus) unter www.stadt-steinbach.de eingesehen und heruntergeladen werden. Sollten Sie den Internetzugang nicht nutzen können, werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Entwurf der o.g. Bauleitpläne (sofern nicht beiliegend) umgehend zugesandt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung liegt in der Zeit von

Montag, dem 23.03.2026 bis einschl. Freitag, dem 24.04.2026

im Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadt Steinbach (Taunus), Gartenstraße 25, 61449 Steinbach (Taunus), Besprechungsraum im Erdgeschoss, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung öffentlich aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (gem. § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Wir bitten Sie als Behörde oder Träger öffentlicher Belange um Zusendung Ihrer Stellungnahme an uns bis

Freitag, den 24.04.2026

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade

Anlagen (sofern beiliegend)