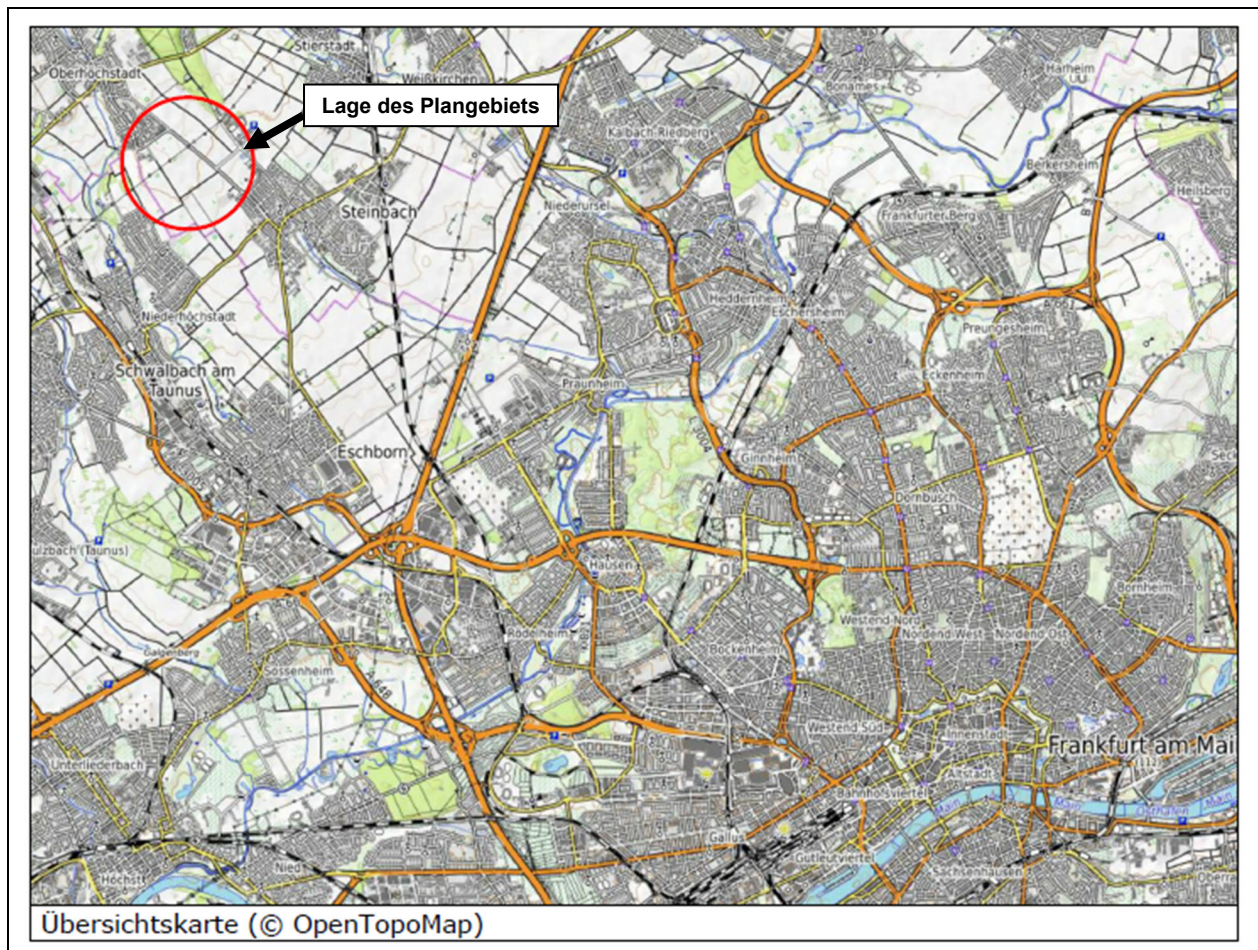


## Textliche Festsetzungen

Planstand: März 2026 - Entwurf



## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert am 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

##### **1.1 Stellplätze, Garagen, Carports:**

Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig. Diese Anlagen dürfen ausschließlich der Versorgung der angrenzenden Wohnnutzungen dienen.

Garagen und Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Die Höhe dieser baulichen Anlagen darf eine Oberkante von 3,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante der Kronberger Straße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Straßenquerschnittsachse auf Höhe des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf diesen Flächen ist unzulässig.

#### **2 Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün**

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer salzverträglichen Bankettmischung mit 80% Gräser und 20% Blumen in einer Ansaatstärke von 5g/m<sup>2</sup> zu begrünen. Die Fläche ist max. dreimal pro Jahr ab Mitte Juni mit Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Zusätzlich sind auf diesen Flächen insgesamt 13 großkronige Laubbäume gemäß Plankarte in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe ist aus nur einer Baumart aufzubauen. Mögliche Baumarten sind: *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Quercus petraea* (Traubeneiche) und *Quercus robur* (Stieleiche). In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

#### **3 Flächen für die Landwirtschaft**

Die Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen hochstämmigen Obstbäume wird im Bereich der kartierten Streuobstbestände eine überlagernde Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen (vgl. Ziffer 4.2).

#### **4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1 Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 2.700 K einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.

- 4.2 Streuobstbestände: Die vorhandenen Streuobstbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bäume sind bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Der Wurzelraum ist zu sichern. Die Wiesen sind extensiv zu nutzen, d. h. ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Abgestorbene Obstbäume sind durch standortgerechte Hochstämme zu ersetzen.
- 4.3 Regenrückhaltebecken: Die Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten und mit typischen Arten der Feuchtwiesen anzusäen (u.a. *Poa angustifolia*, *Festuca pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Alopecurus pratensis*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Leucanthemum vulgare*, *Carum carvi*, *Filipendula ulmaria*, *Lychnis flos-cuculi*, *Prunella vulgaris*, *Silene dioica*, *Succisa pratensis*). Die Saatmischung sollte dabei zu 30 % aus Kräutern und 70 % aus Gräsern bestehen. Es ist autochtones Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis maximal dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- 4.4 Hecken und Sträucher  
Die auf den Flurstücken Nr. 111 und 112 der Flur 2 der Gemarkung Steinbach vorhandenen Sträucher und Hecken sind zu erhalten und bei Verlust vollständig durch heimische Arten laut Artenliste zu ersetzen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Es sind offene Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Hecken dürfen über diese Höhe hinausgehen. Entlang der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen sind auf den Privatgrundstücken Lärmschutzwände zur Eigenvorsorge bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, sofern diese straßen- bzw. wegseitig begrünt werden. Die Lärmschutzwand ist mit einem Rücksprung von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze anzuordnen. Der entstandene Zwischenraum ist als Pflanzstreifen dauerhaft mit standortgerechten, bodengebundenen Kletterpflanzen (gemäß Pflanzenliste) zu begrünen und zu unterhalten. Bezugsebene für die Höhe der Lärmschutzwand ist die Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Weges.

### **2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

## **D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Satzungen der Stadt**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung wirksame Fassung.

### **2 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist vorgesehen, einen Antrag auf Verlegung der Grenze der geschlossenen Ortslage („OD-Grenze“) gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu stellen. Die bestehende OD-Grenze soll dabei in Richtung der freien Strecke hinter den Nicolaiweg verschoben werden.

### **3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **4 Anforderungen an den Bodenschutz**

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich.

#### **4.2 Vermeidung von Stoffeinträgen**

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z.B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden und das Grundwasser gelangen können.

## **5 Altlasten und Bodenveränderungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## **6 Artenschutz**

### **6.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

#### **V 01 Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

#### **V 02 Erhalt von Bäumen**

Die Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

#### **V 03 Vergrämung von Offenlandarten (Feldlerche)**

Die Vergrämung von im Offenland brütenden Vogelarten wie z. B. Feldlerche (*Alauda arvensis*) erfolgt durch das Aufstellen von horizontalen Strukturen, in der Regel Pfosten oder Stangen (ca. 2 m lang) mit Flatterbändern (bis zu 1,5 m lang). Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von circa 10 m bis 15 m alternierend im Baufeld aufgestellt. Hierbei sind jeweils Stangen bzw. Pfosten an den Grenzen des Baufeldes aufzustellen, so dass die Vergrämungswirkung auch in die an das Baufeld angrenzenden Bereiche hineinwirkt. Es ist sicherzustellen, dass sich das Flatterband möglichst bereits bei geringen Böen bewegt. Um eine ausreichende Vergrämungswirkung zu erzielen, darf es dazu nicht auf dem Boden oder der Vegetation aufliegen (Runge et al., 2010). Die Maßnahmen sind vor Beginn der Brutzeit (bis spätestens Ende Februar) umzusetzen.

Zusätzlich ist der Bewuchs auf den Flächen kurz zu halten, um eine Vergrämungswirkung zu erzielen. Ab dem 1. März ist in 2-wöchigem Abstand das Eingriffsgebiet regelmäßig einer Mahd zu unterziehen, damit sich keine für die Feldlerchen geeigneten Bedingungen einstellen können.

#### **V 04 Vermeidung von Lichtimmissionen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung von Wegen und Parkplätzen blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

**V 05 Vermeidung der Ansiedlung des Wiesenknopf-Ameisenbläulings**

Um eine Ansiedlung des Wiesenknopf-Ameisenbläulings innerhalb der Baufläche zu verhindern, sind die Flächen mit Wiesenknopf-Bestand im Baufeld sowie einem Puffer ab Juni bis Ende August im zweiwöchigen Turnus zu mähen. Dadurch können keine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs zur Blüte gelangen, welche potenziell als Eiablageplatz vom Wiesenknopf-Ameisenbläuling genutzt werden könnten.

**CEF-Maßnahme****C 01 Nutzungsextensivierung und Blühstreifen für Feldlerche**

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist auf externen landwirtschaftlichen Flächen die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung anzusetzen. Hierfür ist für das verlorene Feldlerchen-Revier ein Blühstreifen von 1.200 m<sup>2</sup> mit anschließendem Schwarzbrachestreifen von 3 bis 6 m Breite anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahme ist vorlaufend zum Eingriff umzusetzen. Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen. Die Entwicklung der Maßnahmen ist jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren. Bei Zielabweichungen sind geeignete Nachbesserungsmaßnahmen vorzunehmen.

**E) Artenauswahl****Klimaresiliente Bäume:****Mindest-Qualität: H., 3 x v., m. b. STU 14-16 cm**

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre*            | Feldahorn in Sorten             |
| Acer monspessulanum*       | Französischer Ahorn             |
| Acer platanoides*          | Spitzahorn in Sorten            |
| Alnus x spaethii           | Purpur-Erle                     |
| Carpinus betulus*          | Hainbuche in Sorten             |
| Corylus colurna            | Baumhasel                       |
| Fraxinus ornus             | Blumen-Esche in Sorten          |
| Ostrya carpinifolia        | Hopfenbuche in Sorten           |
| Prunus x schmittii         | Zierkirsche                     |
| Quercus cerris             | Zerr-Eiche in Sorten            |
| Quercus petraea*           | Traubeneiche                    |
| Sorbus aria*               | Mehlbeere in Sorten             |
| Sorbus intermedia*         | Schwedische Mehlbeere in Sorten |
| Tilia cordata ‚Greenspire‘ | Amerikanische Stadtlinde        |
| Tilia cordata*             | Winterlinde in Sorten           |
| Tilia tomentosa ‚Brabant‘  | Brabanter Silberlinde           |
| Tilia x europaea           | Holländische Linde in Sorten    |

**Sträucher (heimische Hecke):****Mindest-Qualität: Str., v. 100-150**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Berberitze              | Berberis vulgaris  |
| Faulbaum*               | Frangula alnus     |
| Felsenbirne             | Amelanchier ovalis |
| Europ. Pfaffenhütchen*  | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche, Rote*    | Lonicera xylosteum |
| Heckenkirsche, Schwarze | Lonicera nigra     |
| Hundsrose*              | Rosa canina        |
| Kornelkirsche           | Cornus mas         |
| Kreuzdorn*              | Rhamnus cathartica |
| Liguster                | Ligustrum vulgare  |
| Roter Hartriegel*       | Cornus sanguinea   |
| Schlehe*                | Prunus spinosa     |
| Schneeball, Gemeiner    | Viburnum opulus    |
| Traubenholunder*        | Sambucus racemosa  |
| Weinrose                | Rosa rubiginosa    |

<sup>1</sup> Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)

\*einheimische Arten

**Heimische Obstsorten****Birnensorten**

Clapps Liebling  
Kaiserbirne mit Eichenlaub  
Gellerts Butterbirne  
Williams Christ  
Graf Moltke  
Nordhäuser Winterforelle

**Kirschsorten**

Fauerbacher Braune

**Apfelsorten**

Anhalter  
Ruhm von Kelsterbach  
Allendorfer Rosenapfel  
Gestreifter Mateapfel  
Kaiser Wilhelm  
Gelber Edelapfel  
Gelber Richard  
Rote Sternrenette  
Heuchelheimer Schneeapfel

Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Heimanns Rubinweichsel  
 Kassins Frühe Herzkirsche  
 Schattenmorelle  
 Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

**Pflaumensorten**

Bühler Frühzwetschge  
 Ortenauer Zwetsche  
 Hauszwetsche  
 Krete/Kricke  
 Wangenheimer Zwetsche  
 Graf Althaus Reneklode

Siebenschläfer  
 Dietzels Rosenapfel  
 Roter Trierer Weinapfel  
 Gewürzluiken  
 Ananasrenette  
 Dorheimer Streifling  
 Kloppenheimer Streifling  
 Weilburger  
 Prinz Albrecht von Preußen  
 Roter Eiserapfel  
 Goldparmäne

**Kletterpflanzen Pflanzqualität: Topfballen 2 x v. 60-100 cm**

Clematis vitalba Waldrebe  
 Fallopia baldschuanica Schling-Knöterich  
 Hedera helix Efeu  
 Humulus lupulus Hopfen

Hydrangea petiolaris Kletterhortensie  
 Luncera caprifolium Echtes Geißblatt  
 Partenocissus spec. Wilder Wein  
 Vitis vinifera Wein

Bei der Anpflanzung sind die Vorschriften des „Hessisches Nachbarrechtsgesetz“ vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417) im elften Abschnitt „Grenzabstände für Pflanzen“ zu berücksichtigen.