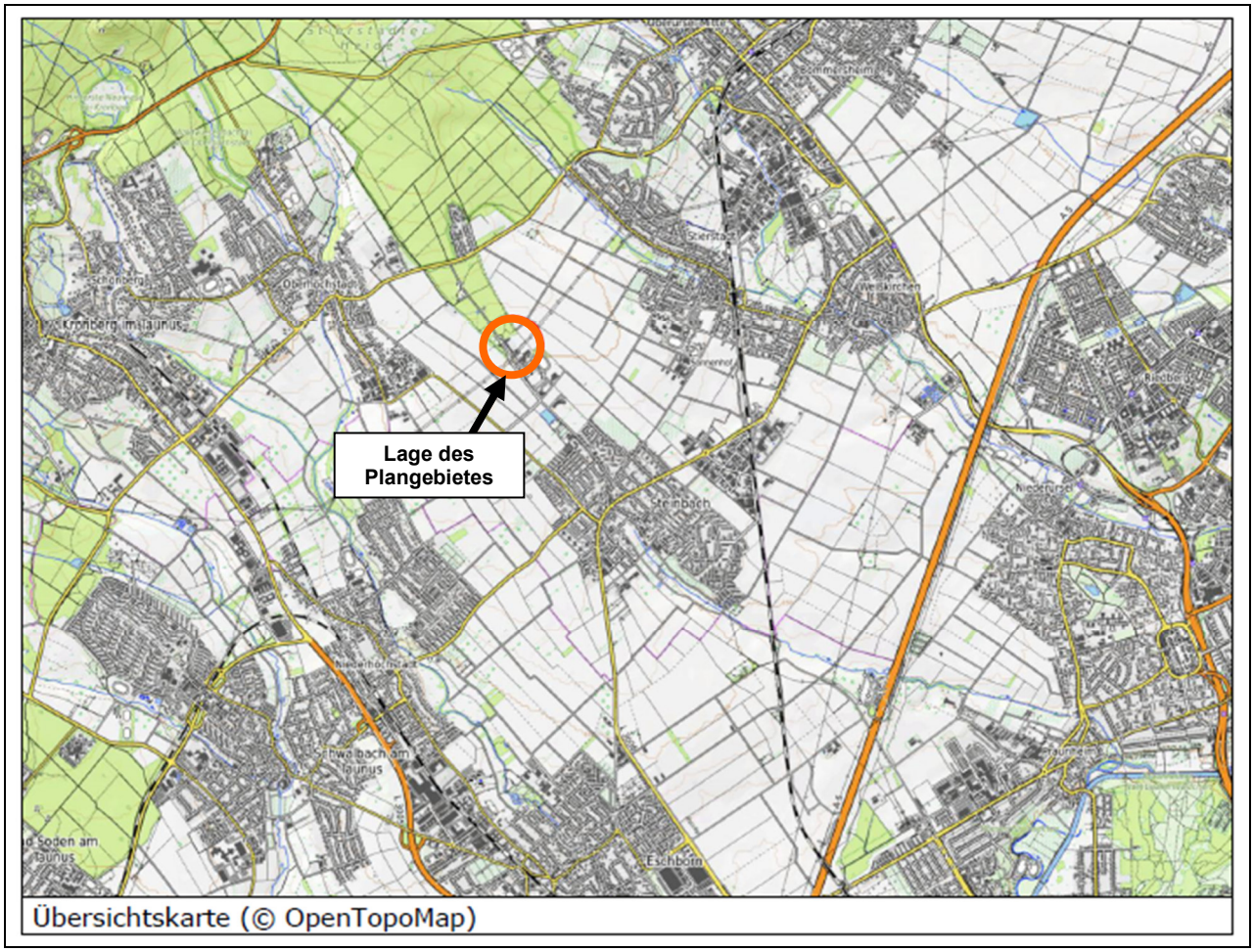
# Textliche Festsetzungen

Planstand: Oktober 2026 – Entwurf

**Übersichtskarte**




| lfd. Nr. | Art der Nutzung / Baugebiet | GRZ | Z | $OK_{Geb.}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | SO Schule | 0,6 | III | 218 m ü. NHN |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

## Textliche Festsetzungen

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Schule“ (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet "Schule" sind nur die für den Betrieb einer Schule, einer Kindertagesstätte und eines Internats erforderlichen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Unterrichts- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Schulhöfe sowie die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$), festgesetzt im m ü. NHN, ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen überschritten werden, wenn diese höchstens 20 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen.

### 3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Einhausungen für Abfallbehälter, Trafostationen, Gerätehäuser sowie dem Nutzungszweck dienende Spiel- und Freizeiteinrichtungen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

3.2 Innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Die Versiegelung darf 50 % nicht überschreiten.

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

4.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

4.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste C9.1 bis 9.3 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

4.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

4.4 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² - ausgenommen der Bereiche von Fluchttreppen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste C9.4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. (Artenliste siehe Hinweise)

## 5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 5.1 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zur Ortsrandeingrünung entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein mehrstufiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und können auf die erforderlichen Anpflanzungen angerechnet werden.
Für die Anpflanzungen sind Arten gemäß Ziff. C9 zu verwenden.

### 5.2 Waldsaum

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist der vorhandene Waldsaum zu erhalten und durch ergänzende Pflanzungen standortgerechter Laubgehölze weiterzuentwickeln.
Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten. Für ergänzende Pflanzungen sind Arten gemäß Ziff. C9 zu verwenden.

### 5.3 Begrünung des Sondergebietes und der angrenzenden Grünflächen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Schule“ und der angrenzenden privaten Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens 30 mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, dauerhaft erhaltene Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
Für Neupflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm zu verwenden. Es sind Arten gemäß Ziff. C9 zu verwenden.

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Schule“ nach dieser Festsetzung anzupflanzenden oder zu erhaltenden Laubbäume können gemäß dem Anrechnungsschlüssel der Ziffer 4.2 auf den dort festgesetzten Begrünungsanteil angerechnet werden.

### 5.4 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, dauerhaft erhaltene Bäume können hierauf angerechnet werden.

Für Neupflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm zu verwenden. Die offenen Baumscheiben müssen eine Mindestfläche von 4,0 m² aufweisen. Für die Anpflanzungen sind Arten gemäß Ziff. C9 zu verwenden.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind ausschließlich solche Baumarten zulässig, die ohne regelmäßige oder erhebliche Rückschnittmaßnahmen eine Endwuchshöhe von maximal 7,0 m erreichen (vgl. Artenliste Ziffer C9.3)

### 5.5 Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche nordöstlich der Waldstraße

Innerhalb der privaten Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) nordöstlich der Waldstraße sind mindestens vier mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm und Arten gemäß Ziff. C9 zu verwenden.

### 5.6 Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten südöstlichen Grünfläche sind Habitatstrukturen zur Förderung der biologischen Vielfalt anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören insbesondere geeignete Nisthilfen für Wildbienen sowie stehende oder liegende Totholzstrukturen.
Für Totholzstrukturen ist Stammholz mit einem Durchmesser von mindestens 25 cm zu verwenden.
Die Maßnahmen dienen insbesondere der Schaffung von Habitatstrukturen für Wildbienen und weitere an Totholz gebundene Tierarten.

## 6 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

### 6.1 Aufschiebend und auflösend bedingte Festsetzung

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist auf einer max. 500 m² großen Fläche abweichend von der festgesetzten Nutzung die Errichtung und Nutzung eines Containergebäudes für schulische Zwecke bis zum Abschluss der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Schulcampus, längstens jedoch bis zum 31.12.2032, zulässig. Mit Eintritt dieser Bedingung entfällt die Zulässigkeit des Containergebäudes. Die Fläche ist anschließend entsprechend ihrer Festsetzung als Sportanlage/Schulhof herzustellen und zu nutzen.

# B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

## 1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig. Flachdächer bis 10° Dachneigung sind zu einem Anteil von 50 % ihrer Dachfläche als extensive Gründächer auszuführen. Die Überstellung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## 2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zäune dürfen nur aus Holz oder Metall hergestellt werden und haben eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m einzuhalten. In den Einfahrts- und Eingangsbereichen kann aus Gründen der Zugänglichkeit für die Feuerwehr sowie der Anlieferung auf die Hinterpflanzung der Zäune verzichtet werden. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

## C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 1 Stellplatzsatzung

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

### 2 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).

### 3 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### 4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah 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 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### 5 Unterbindung des Zuflusses über die nördliche Zufahrt

Durch eine überfahrbare Schwelle oder eine kleinräumige Geländemodellierung soll der Zufluss von Oberflächenwasser über die nördliche Zufahrt unterbunden werden, um den identifizierten Zuflusspfad zu schließen und die Starkregengefährdung weiter zu reduzieren.

### 6 Energieversorgung

Im Bereich von Hochspannungsleitungen sind bei der Errichtung baulicher Anlagen und Bepflanzungen die Abstände nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (DIN VDE Nr. 0210) zu beachten.

### 7 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu beachten:

a) Notwendige **Baumfällungen und Gehölzrodungen** sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Vor der Fällung sind die betroffenen Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu überprüfen. Werden besetzte Quartiere festgestellt, sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

b) Der **Umbau oder Abbruch** von Gebäuden ist grundsätzlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Erfolgen entsprechende Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums, sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten fachkundig auf das Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu treffen.

c) Zur **Vermeidung von Vogelschlag** sind ungegliederte Glasflächen ab 3 m² mit vogelfreundlichen Oberflächen auszuführen. Hierzu sind insbesondere reflexionsarme Gläser (Reflexionsgrad ≤ 10 %), mattierte, strukturierte oder eingefärbte Glasflächen, Siebdrucke, Folierungen oder vergleichbare Maßnahmen zu verwenden. Großflächige, ungegliederte Verglasungen über mehr als ein Geschoss, Übereckverglasungen sowie transparente Absturzsicherungen sind unzulässig.

d) Für die **Außenbeleuchtung** sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit geringem UV- und Blauanteil (Farbtemperatur maximal 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf die erforderlichen Nutzungsflächen zu beschränken, zielgerichtet nach unten auszurichten und außerhalb der Nutzungszeiten auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch die Durchführung von Bauarbeiten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist vor Durchführung der Maßnahme eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Auf die unmittelbare Geltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wird hingewiesen.

## 8 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.

# 9 Artenlisten

## 9.1 Bäume und Sträucher für Ortsrandeingrünung und Waldsaum

Bäume:
*Acer campestre* – Feldahorn
*Acer platanoides* – Spitzahorn
*Carpinus betulus* – Hainbuche
*Fagus sylvatica* – Rotbuche
*Quercus robur* – Stieleiche
*Sorbus aucuparia* – Eberesche
*Tilia cordata* – Winterlinde
*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

Sträucher:
*Cornus mas* – Kornelkirsche
*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel
*Corylus avellana* – Hasel
*Crataegus monogyna* – Eingriffliger Weißdorn
*Malus sylvestris* – Wildapfel
*Pyrus pyraster* – Wildbirne
*Rosa canina* – Hundsrose
*Salix caprea* – Salweide

## 9.2 Bäume für das Sondergebiet und die privaten Grünflächen

Zusätzlich zu den geeigneten Arten nach Ziff. 9.1 können insbesondere verwendet werden:

*Aesculus × carnea* – Rote Rosskastanie
*Aesculus hippocastanum* – Rosskastanie
*Castanea sativa* – Esskastanie
*Crataegus coccinea - Scharlachdorn*
*Juglans regia* – Walnuss
*Koelreuteria paniculata* – Blasenbaum
*Liquidambar styraciflua* – Amberbaum
*Magnolia loebneri 'Merrill' - Große Stern-Magnolie*
*Parrotia persica* – Eisenholzbaum
*Quercus bicolor* – Zweifarbige Eiche
*Quercus coccinea* – Scharlach-Eiche
*Robinia 'Casque Rouge' - Rosarote Akazie*
*Styphnolobium japonicum* – Schnurbaum

## 9.3 Gehölze für die Bereiche innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung

*Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)*
*Kornelkirsche (Cornus mas)*
*Echte Mispel (Mespilus germanica)*

## 9.4 Kletterpflanzen: Mindestqualität: Topfballen 2 x v. 60-100 cm

*Clematis vitalba – Waldrebe*
*Hedera helix – Efeu*
*Humulus lupulus – Hopfen*
*Hydrangea petiolaris – Kletterhortensie*
*Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt*
*Parthenocissus spec. – Wilder Wein*
*Vitis vinifera – Weinrebe*

*Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde*
*Fallopia baldschuanica – Schlingknöterich*

## 10 Elektromagnetische Felder

Bei einer Bebauung innerhalb der Schutzstreifen hat der zukünftige Bauherr nachzuweisen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV, insbesondere der magnetischen Felder in seinem Gebäude eingehalten werden.