

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **11. DEZ. 1989**



Steinbach, den **29. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am .....

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....



am **30. AUG. 1990**  
und am **18. DEZ. 1990**

Steinbach, den **29. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am **1. NOV. 1991**



Steinbach, den **29. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **6.1.92** bis **6.2.92**



Steinbach, den **29. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

Erneute Offenlage gem. § 3 Abs.2 und 3 BauGB in der Zeit vom **04.09.93** bis **08.09.93**



Steinbach, den **1. O. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **1.4.1994**



Steinbach, den **29. MRZ. 1994**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

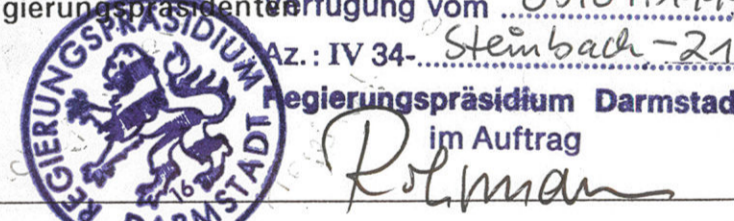
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ..... AZ .....

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.

Sichtvermerk des Regierungspräsidentenverfügung vom **05.07.1994**

Az.: IV 34 - Steinbach - 21



Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
Rohman

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem ..... gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.



Steinbach, den **2.1.1995**

(Edgar Parnel)  
Bürgermeister

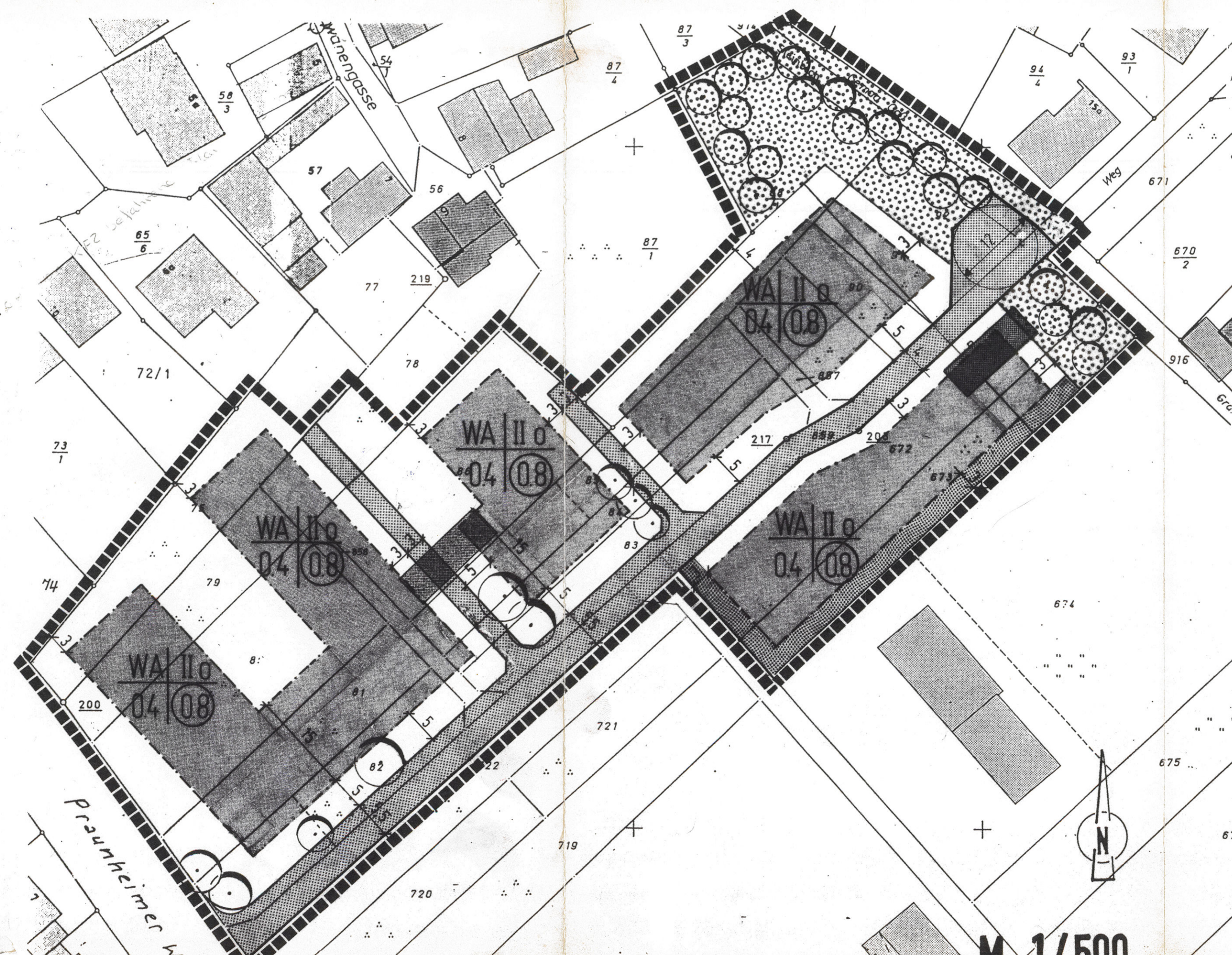
**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191).
- 1.2 §§ 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I, 132).
- 1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- 1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, 102).
- 1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung vom 20.7.90 (HBO) (GVBl. I, 395 ff).
- 1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.92 (GVBl. I, 170).

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB).
- 2.2 Im gesamten Bereich des Bebauungsplans sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.
- 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB
  - 3.1 Mindestens 60% der nicht überbauten Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste erfolgen.
  - 3.2 In den "nicht überbaubaren, als Grünstreifen zu gestaltenden Grundstücksflächen", die in der Planzeichnung festgesetzt sind, besteht die Pflicht zu Anpflanzung einer Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der Pflanzliste.
  - 3.3 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Obstbaum-Hochstamm, alternativ ein standortgerechter einheimischer Laubbau unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen.
  - 3.4 Bei Sammelgaragen bzw. -stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein Laubbau 2. Ordnung auf nicht befahrbarem Pflanzbeet (2 x 2 m) zu pflanzen.
- 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
  - 4.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von min. 30 und max. 48 Grad vorgeschrieben. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zulässig.
  - 4.2 Die Dacheindeckung aller Gebäude hat ziegelrot oder braun zu erfolgen. Es sollen möglichst ortsbliche Materialien verwendet werden.
  - 4.3 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudesite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.
  - 4.4 Die traufseitige Außenwandhöhe darf, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, 6,00 m nicht überschreiten. Über dem 2. Vollgeschos ist ein Kniestock bis zu 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe darf, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, 1,00 m nicht überschreiten.
  - 4.5 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und nicht einzufriedigen, ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen entlang des Fraunheimer Wegs.
  - 4.6 Als Einfriedungen der übrigen Grundstücksteile sind Zäune oder Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Liguster) vorgeschrieben. Zu den Straßen sind zur Strukturierung des Straßenraumes und zur besseren Durchgrünung des Gebietes Heckenbefriedungen erwünscht.
  - 4.7 Mülltonnen-Stellplätze sind zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei Anordnung an der Straße sind sie mit straßenseitigen Sichtblenden oder Rankgerüsten abzudecken und zu umpflanzen.

- 4.8 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (wie: Rasengittersteine, Kies, breitflügig verlegtes Pflaster) zu verwenden.
- 4.9 Für das Auffangen des Niederschlagswasser von Dachflächen sind Zisternen vorgeschrieben. Aufgesehenes Wasser ist für die Gartenbewässerung oder für sonstige Wiederverwendung (Toilettenanlagen, Waschmaschinen, etc.) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO). Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Ortskanalisation anzuschließen. Sie sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Technische Vorschriften für den Bau und den Betrieb von Zisternen sind einzuhalten. Besonders hingewiesen wird auf die Einhaltung der DIN 1986 und 1988. Die strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystem ist zu gewährleisten.
- 4.10 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu beranken. Für die Garagenvorfelder ist eine Gestaltung mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten erforderlich.
- 5. ALLGEMEINE HINWEISE
  - 5.1 Die Ableitung der häuslichen Abwässer ist grundsätzlich durch die Abwasser-satzung der Stadt Steinbach (Ts) geregelt.
  - 5.2 Der Standort der im Plan festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume kann in Abhängigkeit von Zufahrten, Leitungen usw. geringfügig verändert werden.
  - 5.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Besonders hingewiesen wird auf Stromleitungen im Verlauf der Wegeparallele 859, wo zwischen Baum und Kabelachse ein Abstand von 2,0 m einzuhalten ist. Pflanzmaßnahmen sind hier mit der Mankraftwerk AG abzustimmen.
  - 5.4 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennmer wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skellettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
  - 5.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, der unteren Wasserbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt oder der Stadt anzuzeigen.
  - 5.6 Das Plangebiet befindet sich in einem für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Fraunheim II" der Stadtwerke Frankfurt am Main vorgesehenen Wasserschutzgebiet - Zone III B. Die entsprechenden Verbote der Verwaltungsvorschrift über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten vom 19. Juni 1985 sind zu beachten.

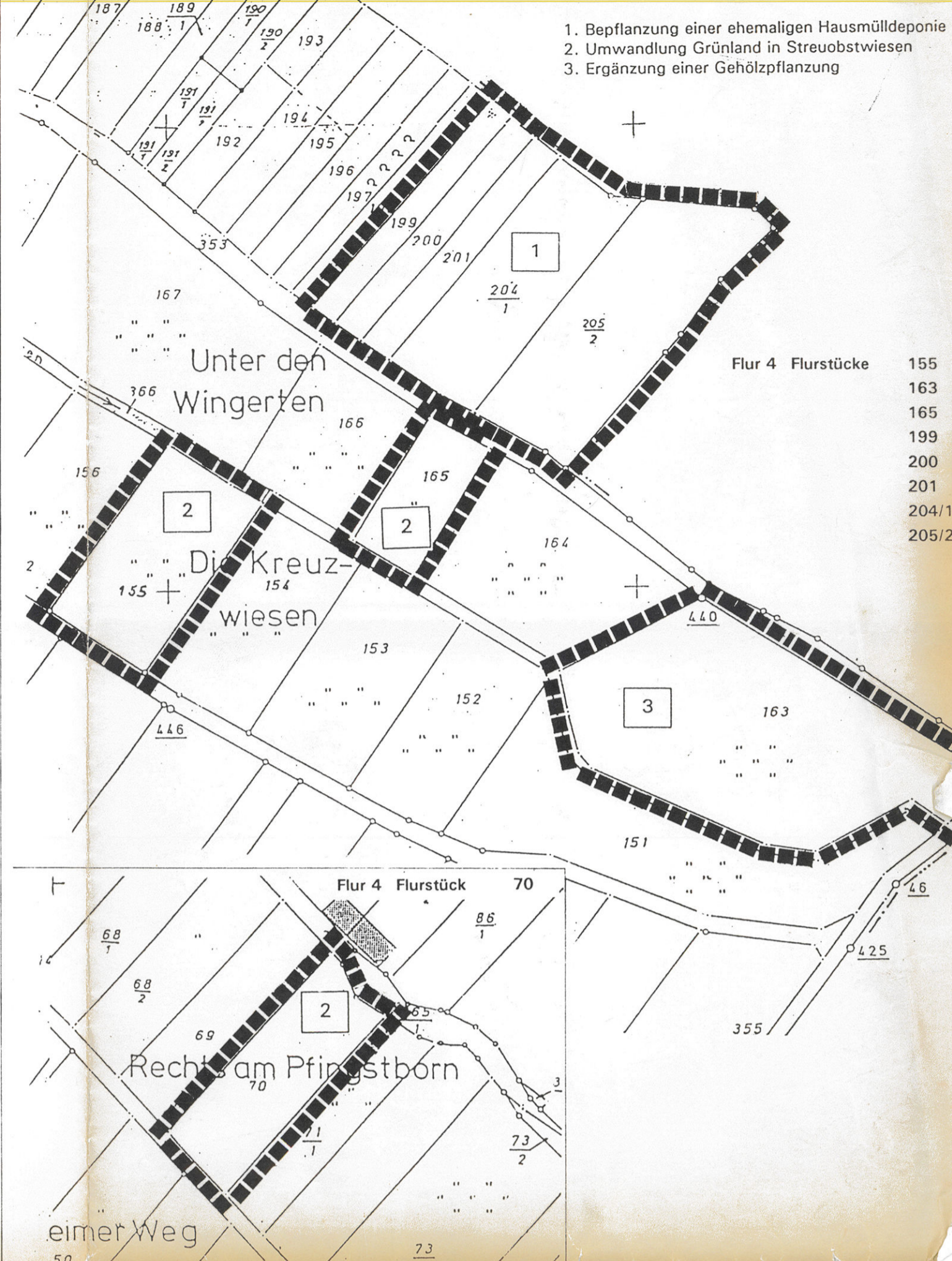


M. 1/500

**ZEICHENERKLÄRUNG:** gem. PlanzV '90

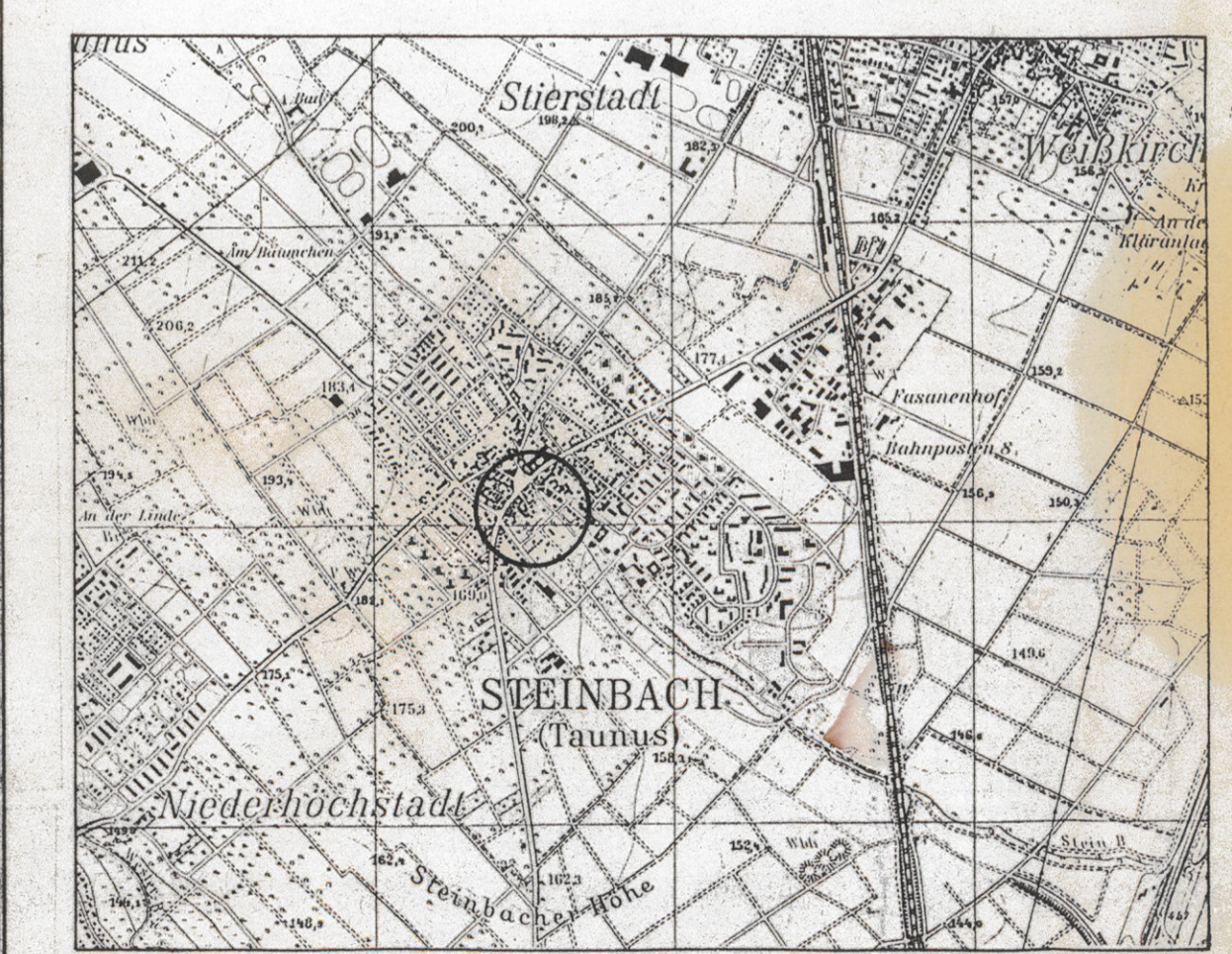
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 08 Geschäftszahl - GFZ
- 04 Grundflächenzahl - GRZ
- 0 offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche / nicht befahrbarer Weg
- nicht überbaubare, als Grünstreifen zu gestaltende Grundstücksfläche s. Festsetz.
- öffentliche Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
- vorn. Grundstücksgrenze
- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorn. Gebäude

**ERSATZFLÄCHEN**



- 1. Bepflanzung einer ehemaligen Hausmülldeponie
- 2. Umwandlung Grünland in Streuobstwiesen
- 3. Ergänzung einer Gehölzpflanzung

**STADT STEINBACH  
BEBAUUNGSPLAN "AM GASSENGARTEN"  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**



Dr.-Ing. Klaus THOMAS  
Planer und Architekt - SRL  
Grüne Straße 6  
60316 Frankfurt 1  
Telefon 069 - 498 00 08 / Fax 44 01 95  
Januar 1994 / Juli 1994