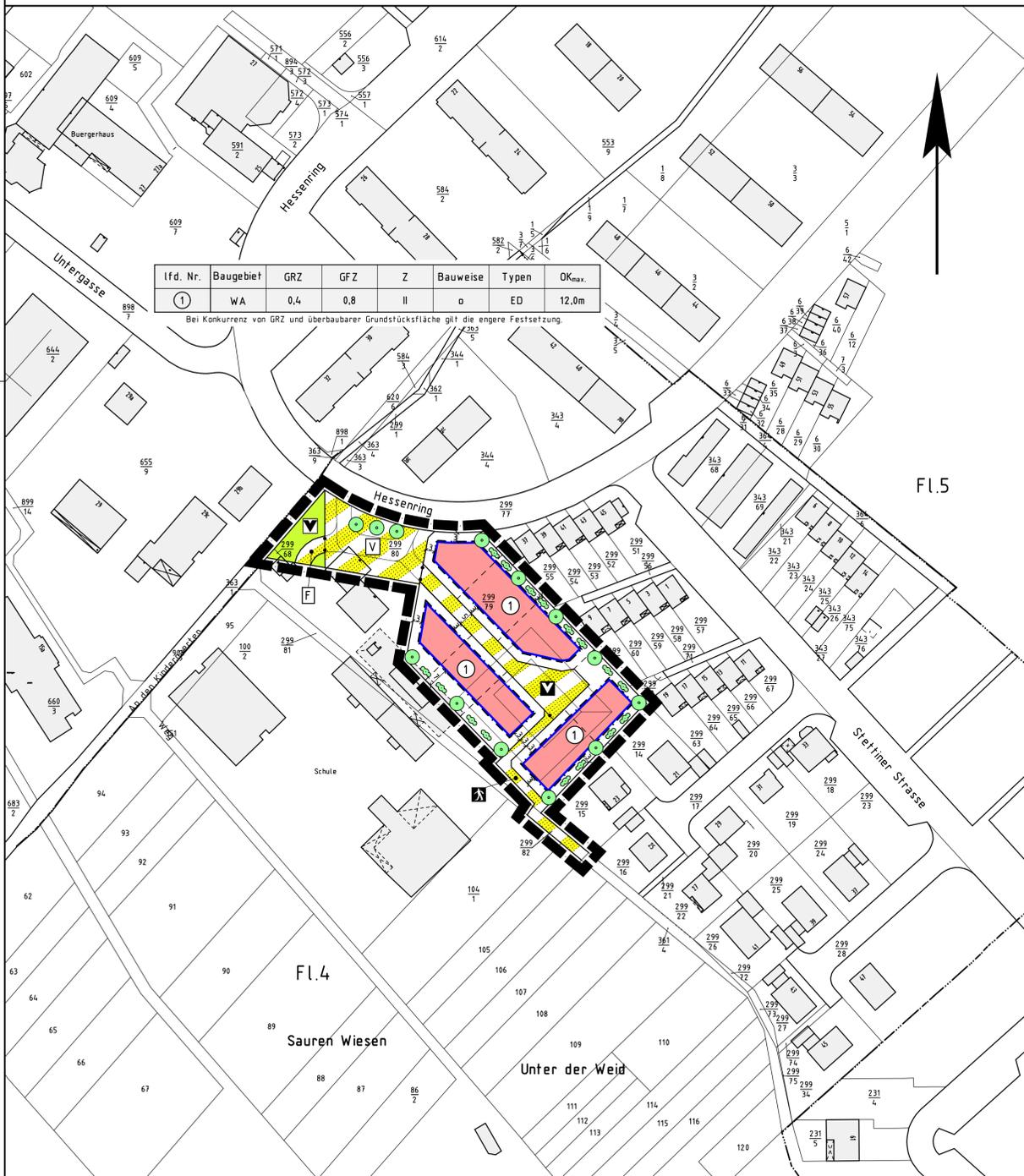


Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan "Südlich des Hessenrings"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	OK _{max.}
1	WA	0,4	0,8	II	o	ED	12,0m

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG)
ALK-Daten Stand: 2008 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BaUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegezellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1		Oberkante Gebäude
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.1.1		Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.1.2		Fußweg
1.2.4.1.3		Vorplatz Schulgelände und Erschließung des angrenzenden Wohngebietes
1.2.4.1.4		Zufahrt Feuerwehr
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. wassergebundene Wegedecken, weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster).
- 2.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubsträuchern**
- Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV 90 Ziffer 13.2.); bei dem Strauchsymbol Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol (Artenliste 2 und 3, Ziffer 2.4.3). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.4.2 Anpflanzung von Laubbäumen

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. (Artenliste 1, Ziffer 2.4.3). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.4.3 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Solitär (Sol.) / Heister (H), 3x verpflanzt (3 x v.), 14-16 cm Stammumfang bzw. Heister 2 x v., 150-200 cm Höhe	Quercus petraea	- Traubeneiche
Aesculus spec.	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	Sorbus domestica	- Speierling
Betula pendula	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Carpinus betulus	Cydonia oblonga	- Quitte
Fagus sylvatica	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur		
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm Höhe	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Corylus avellana	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	Salix caprea	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	Viburnum lantana	
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher, Arten alter Bauergärten und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm Höhe	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Amelanchier div. spec.	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buddleja div. spec.	Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Chaenomeles div. spec.	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus florida	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Cornus mas		
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. Spec.	Clematis, Waldrebe	- Wilder Wein
Hedera helix	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	Geißblatt	

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

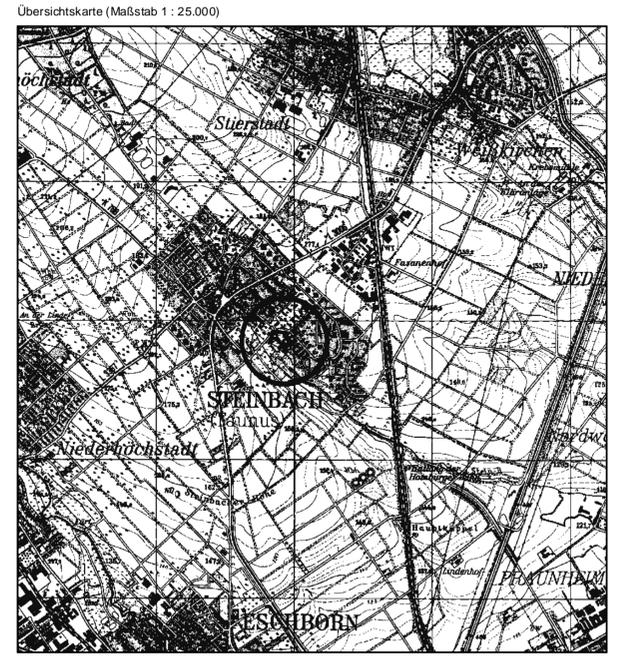
- 3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung**
- Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 40°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Flachdächer ohne extensive Begrünung zulässig.
- 3.1.2 Dacheindeckung**
- Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit.
- Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 (Ziff. 2.4.3) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Stellplatzsatzung**
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 Bodendenkmäler**
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmal-schutzbehörde 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 (§ 20 HDschG).
- 4.3 Wasserschutzgebiet**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasser-schutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 4.4 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**
- 4.4.1** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisati-on ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-schaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.4.2** Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, ver-wertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen- stehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis**
- Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordneten-versammlung gefasst am 04.10.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge-macht am 30.10.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.10.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung.
- Ausfertigungsvermerk:**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Steinbach (Taunus), den
- Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
- Steinbach (Taunus), den
- Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 07.09.2010
22.09.2011

Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan "Südlich des Hessenrings"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Bearbeitet: Schade
C.A.D.: Roeling
Maßstab: 1 : 1000