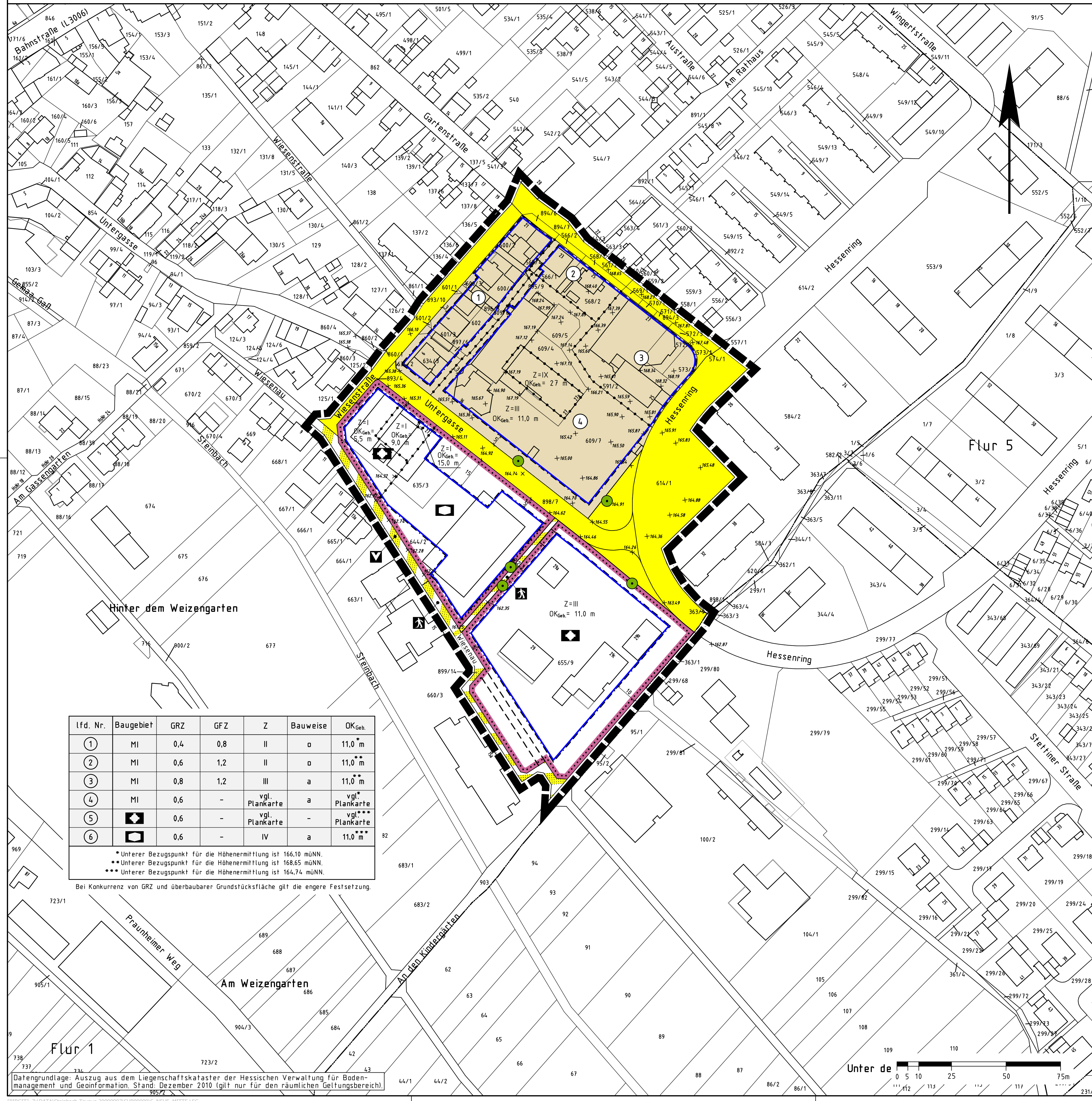


# Stadt Steinbach (Taunus)

## Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) - St.-Avertin-Platz"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb.</sub>
1	Mi	0,4	0,8	II	o	11,0 m
2	Mi	0,6	1,2	III	ii	11,0 m
3	Mi	0,8	1,2	III	a	11,0 m
4	Mi	0,6	-	vgl. Plankarte	a	vgl. Plankarte
5	☐	0,6	-	vgl. Plankarte	-	vgl. Plankarte
6	☐	0,6	-	IV	a	11,0 m

\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist 166,10 mÜNN.  
 \*\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist 168,65 mÜNN.  
 \*\*\* Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist 164,74 mÜNN.

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

Flur 1  
 Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Dezember 2010 (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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

### 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 Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - MI Mischgebiet
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - GFZ Geschossflächenzahl
    - GRZ Grundflächenzahl
    - Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - 1.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
      - 1.2.2.1.1 OK<sub>Geb.</sub> Oberkante Gebäude
    - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
      - 1.2.3.1 Baugrenze
      - 1.2.3.2 offene Bauweise
      - 1.2.3.3 abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten
      - 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
        - 1.2.4.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
        - 1.2.4.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
      - 1.2.5 Verkehrsflächen
        - 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
        - 1.2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
          - 1.2.5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich
          - 1.2.5.2.2 Fuß- und Radweg
      - 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 Erhalt von Laubbäumen
        - 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 Höhenpunkte in m über NN
          - 1.2.7.4 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Steinbach (Taunus) und des Leitungsbetreibers zu belastende Fläche

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
  - 2.1.1 **Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
    - 2.1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten unzulässig.
    - 2.1.1.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf ertotschen Waren- oder Dienstleistungen und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
  - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
    - 2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
      - Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist auf eine Höhe über NN bezogen (vgl. Plankarte und Nutzungsmatrix). Der obere Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>)) und bezieht sich bei Flachdachgebäuden auf die Attikahöhe und bei Gebäuden mit Sattel- oder Putzdach auf die Firsthöhe.
    - 2.2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**
      - Tiefgaragen-geschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
    - 2.2.3 **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
      - Im Mischgebiet der Nr. 4 gilt die abweichende Bauweise, dahingehend, dass die Gebäude eine Länge über 50 m haben dürfen.
    - 2.3 **Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauBG)**
      - Die Mindestabstände der HBO dürfen zwischen den Mischgebieten der Nr. 3 und 4 unterschritten werden. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf mindestens 7,0 m festgesetzt.
    - 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
      - Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen sowie den Anlieferungs-zonen im Mischgebiet der Nr. 3 in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wasser- gebundene Wegedecken, weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster).
    - 2.5 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)**
      - 2.5.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Mischgebietes (MI) der lfd. Nr. 3**
        - 2.5.1.1 Die Fahwege des Kundenparkplatzes sind mit Asphaltoberfläche zu versehen.
        - 2.5.1.2 Die Außenrampe und der Lkw-Standbereich für die Warenanlieferungen sind komplett einzuhäusen.

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

- 2.6.1 **Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen**
  - Pro 10 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.
- 2.6.2 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 2.6.3 **Artenlisten**
  - Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol./H. 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
 

Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Salix alba	- Gewöhnl. Weibere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Salix intermedia	- Schwed. Weibere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuss	Salix avium	- Wildkirsche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.	- Zwetschke, Schlehe, Zierpflaume
Quercus robur	- Hainbuche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
  - Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):** Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150
 

Cornus sanguinea	- Roter Hirtengiebel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa carina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenrose	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wallder Schneeball
  - Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher):** Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150
 

Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspierre
Hamelis mollis	- Hamamelis	Viola sp.	- Veilchen
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
  - Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauBG:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauBG wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.12.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauBG wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG erfolgte in der Zeit vom 07.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauBG sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ...

Die Bekanntmachungen erfolgen 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.

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

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
  - 3.1.1 **Dachform und Dachneigung im Mischgebiet**
    - Zulässig sind Dächer mit gegenüberliegenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Putzdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 40°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt werden. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.
  - 3.1.2 **Dachform und Dachneigung innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf**
    - Zulässig sind flach geneigte Dächer unter 5° sowie Putzdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
  - 3.1.3 **Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**
    - Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen.
  - 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
    - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m, Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
  - 3.3 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
    - Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m. Abweichend hiervon sind im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
  - 3.4 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
    - Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden. Gerüche emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik nach so anzubereiten, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.
  - 3.5 **Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - 3.5.1 Mit Ausnahme des MI 3 sind mindestens 25 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6.3) zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

### 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).

- 4.5 **Artenschutz**
  - 4.5.1 Abbrucharbeiten sind außerhalb der der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) durchzuführen. Der Giebelraum ist darüber hinaus unmittelbar vor Abriss durch eine Begehung auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren.
  - 4.5.2 Als Ausgleich des möglichen Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks mindestens zwei Kombinationskästen für Fledermäuse und Mauersegler, mindestens zwei Kolonienkästen für Sperlinge sowie mindestens zwei Halbhöhlen anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
  - 4.5.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Entfernte Bäume sollten durch entsprechende Ersatzpflanzungen einheimischer Laubgehölze ausgeglichen werden.

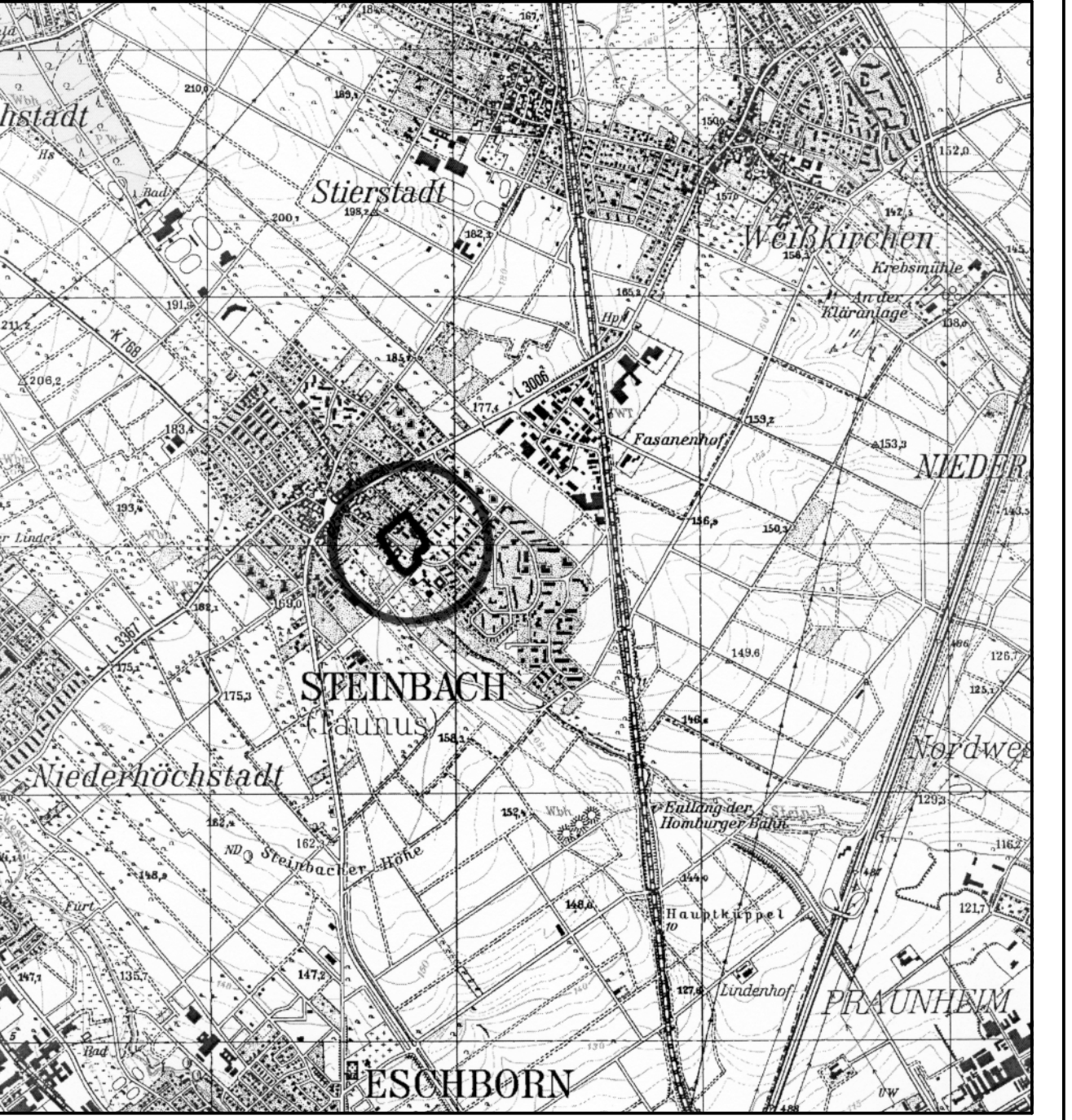
Steinbach (Taunus), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Steinbach (Taunus), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06433 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) - St.-Avertin-Platz"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauBG

Satzung

Stand:	17.10.2012
29.10.2012	
14.11.2012	
12.02.2013	
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Roßberg
Maßstab:	1 : 1.000