



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzgebung vom 23.09.2004 (BauG I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauG I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BauG I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BauG I S. 466), Planzeichenverordnung 1930 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BauG I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauG 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	Katastralanalyse Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polypunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI Mischgebiet
1.2.1.2	GE Gewerbegebiet
1.2.1.3	SO ₁ Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	Werkschablonen
1.2.2.1.1	1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.1.2	0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.1.3	III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
1.2.2.1.4	9,0 Baumaßenzahl (BMZ)
1.2.2.1.5	13m Oberkante Gebäude
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsfächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßengrenzlinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.4.3.1	FS Fuß- und Radweg
1.2.4.3.2	FS _{priv} Fuß- und Radweg (privat)
1.2.4.3.3	ES Erschließungsstraße
1.2.4.3.4	PS Privatstraße
1.2.4.3.5	LW Landwirtschaftlicher Weg
1.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr
1.2.5.1	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.5.2	Zweckbestimmung Gas
1.2.6	Grünflächen
1.2.6.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.7.2	Erhalt von Laubbäumen
1.2.8	Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.8.3.1	SI Stellplätze
1.2.8.4	Bauverbotszone
1.2.8.5	Gasthochdruckleitung der Manova (Lage nicht eingezeichnet)

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 2.1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

2.1.3 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 2.1.3.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO₁): Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1500 m² für das Hauptsortiment Nahrungsmittel und Genussmittel. Der Anteil an Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Der untere Baugang für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkante ist die Fasadenebene (Stiegeleib) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

2.1.5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO₁): Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 2.2.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrräume und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammergesteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungsstellen.
 2.2.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind grünlicher anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

2.3 Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume:
 Als Mindestforderung an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gelten die Werte, die in der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in Abhängigkeit von der Raumnutzung definiert werden.
 Für Schlaf- und Kinderzimmer in ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind generell schallschützende Bauteileigenschaften vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämm-Lüfter).

2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 2.4.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 50 % in anlagefähiger Form mit einer Sekundärschicht fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Festsetzung können innerhalb des bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestandes zugelassen werden.
 2.4.2 Pro 5 PKW Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Anpflanz- und Pflanzqualitäten gem. 2.4.3.

2.4.3 Anpflanzung von größeren Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v, m.B., STU 14-16 cm):
Antriebe
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Betula pendula - Schilfbuche
 Corylus avellana - Hasel
 Fagus sylvatica - Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Pinus avium - Vogeleiche
 Quercus robur - Stieleiche

2.4.4 Artenlisten für Anpflanzungen:
Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Stv. / H. / 3 x v, 14-16 bzw. Hst. 2 x v, 160-200
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Betula pendula - Schilfbuche
 Corylus avellana - Hasel
 Fagus sylvatica - Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Pinus avium - Vogeleiche
 Quercus robur - Stieleiche

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Stv. v. 100-150
 Cornus sanguinea - Roter Haindorn
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Wildrose
 Crataegus laevigata - Weißdorn
 Fragaria vesca - Erdbeere
 Lavatera triflora - Heckenrösche
 Malus sylvestris - Wildäpfel
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Rosa canina - Hundrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Salix caprea - Salweide
 Viburnum lantana - Wolligkei Schneeball

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

3.1 Festsatzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Dachform und Dachneigung: Sofern die Gebäudehöhe 9 m, gemessen über dem angegebenen Bezugspunkt, überschreitet sind die Gebäude mit einem Flachdach zu entwerfen.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich räumlich dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skyboarder. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Plakaten) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.3 Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgelenke, Holzstelen oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Artenliste 2.4.4 abzufolien (eindeutige Pflanzung). Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 2.4.3 zu beranken.

3.4 Begrünungen/Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

Antriebe
 Cornus radicans - Trompetenblume
 Clematis montana - Clematis, Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera periclymenum - Wilder Wein
 Parthenocissus vitacea - Blaurebe, Glyzine
 Vitis rotundifolia - Blaugene

4. Nachrichtliche Übername

4.1 Baufreihaltzone gem. § 23 Abs. 1 HSRG (nachrichtlich)
 Außenhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 - 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.

5. Kennzeichnungen und Hinweise

5.1 Grundsätze zur Abwasserbeseitigung
 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 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz - HWG).

5.3 Stellplatzsetzung
 Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Steinbach (Taurus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

5.4 Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

5.5 Altlasten
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Bodenverunreinigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

5.6 Wasserschutzgebiet
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des im Feststellungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen Praunheim II der Stadt Frankfurt. Für die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist das Regionalprogramm Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost zuständig. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5.7 Artenschutz

5.7.1 Eine Störung und Schädigung geschützter Tiere, insbesondere von Fledermaus- und Vogelarten während der Fortpflanzungszeit, ist auszuschließen. Störungen und Schädigungen von streng geschützten Tieren können gemäß Umweltschutzgesetz bzw. § 19 BNatSchG strafrechtlich geahndet werden.

5.7.2 Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) durchzuführen. Die Gebäude sind darüber hinaus unmittelbar vor Abriss durch eine Begelung auf überwindende Fledermaus zu kontrollieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5.7.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Entfernte Bäume sollten durch entsprechende Ersatzpflanzungen einheimischer Laubbäume ausgeglichen werden.

5.7.4 Zur langfristigen Sicherung von Brutplätzen für den Haussperling wird empfohlen, bei Neubauten jeweils mindestens eine geeignete Nisthöhle fachgerecht anzubringen.

Verfahrensvermerk:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadverordnetenversammlung gefasst am 26.06.2006
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2006
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.04.2010
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2010 bis einschließlich 25.05.2010
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.10.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.11.2011 bis einschließlich 22.12.2011
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadverordnetenversammlung am ...
 Die Bekanntmachungen erfolgen in der Tauruszeitung.

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans von den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Steinbach (Taurus), den _____
 Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
 Steinbach (Taurus), den _____
 Bürgermeister _____

5.8 Kennzeichnungen und Hinweise

5.8.1 Grundsätze zur Abwasserbeseitigung
 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 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

5.8.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz - HWG).

5.9 Stellplatzsetzung
 Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Steinbach (Taurus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

5.10 Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

5.11 Altlasten
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Bodenverunreinigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

5.12 Wasserschutzgebiet
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des im Feststellungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen Praunheim II der Stadt Frankfurt. Für die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist das Regionalprogramm Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost zuständig. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5.13 Artenschutz

5.13.1 Eine Störung und Schädigung geschützter Tiere, insbesondere von Fledermaus- und Vogelarten während der Fortpflanzungszeit, ist auszuschließen. Störungen und Schädigungen von streng geschützten Tieren können gemäß Umweltschutzgesetz bzw. § 19 BNatSchG strafrechtlich geahndet werden.

5.13.2 Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) durchzuführen. Die Gebäude sind darüber hinaus unmittelbar vor Abriss durch eine Begelung auf überwindende Fledermaus zu kontrollieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5.13.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Entfernte Bäume sollten durch entsprechende Ersatzpflanzungen einheimischer Laubbäume ausgeglichen werden.

5.13.4 Zur langfristigen Sicherung von Brutplätzen für den Haussperling wird empfohlen, bei Neubauten jeweils mindestens eine geeignete Nisthöhle fachgerecht anzubringen.

