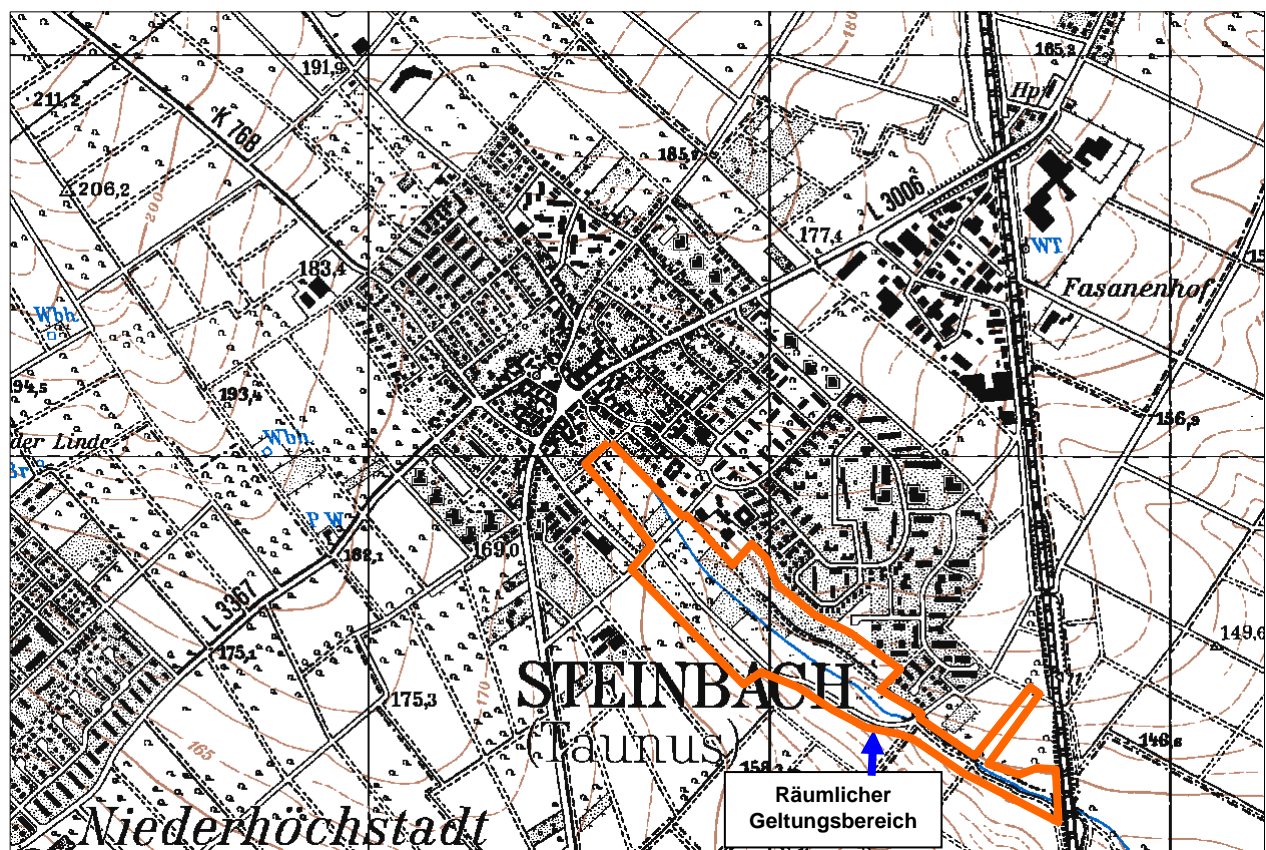


Textliche Festsetzungen

Planstand 24.09.2014: Satzung

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: **Wohnungsferne Hausgärten/Kleingartenanlage:**

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.1.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: **Freizeitgarten:**

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 400 m². Je Garten bzw. je 400 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 50 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.1.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung **Kindergarten-Spielplatz:**

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten-Spielplatz“ festgesetzte Fläche dient als Spielfläche des Kindergartens. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6).

2.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.2.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung **Freizeitgelände:**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ festgesetzte Fläche dient den angrenzenden Wohngebieten sowie den Besuchern der Steinbachaue als Spiel- und Kommunikationsfläche. Darüber hinaus sind Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche, ein Grillplatz sowie Fußwege in wassergebundener Bauweise zulässig, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

2.2.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung **Spielplatz:**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche.

2.2.2.1 Auf dem Spielplatz „An den Kindergärten“ sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6). Zulässig sind hier zweckgebundene bauliche Anlagen mit einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 m² wie z.B. Kombi-Ballspielfeld, Skate-Parcours, überdachte Sitzgelegenheiten und Stege zum Weiher sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen.

2.2.2.2 Auf dem Spielplatz „Im Wingertsgrund“ sind mindestens 60 % der Gesamtfläche als naturnahe Gehölzflächen anzulegen oder einer Eigenentwicklung zu überlassen (zur Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen vgl. Ziffer 2.6).

2.2.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung **Vereinsgelände:**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ festgesetzte Fläche dient dem Geflügelzuchtverein Steinbach. Über den genehmigten Bestand hinausgehend sind keine genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6).

2.2.4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung **Apfelweinbrücke:**

Die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Apfelweinbrücke“ festgesetzte Fläche bildet mit ihren Sitz und Ruhezone einen bedeutenden Orientierungspunkt entlang der Regionalpark-Haupttroute.

Flächenbefestigungen in Form von Trittsteinen oder wassergebundener Decke sind zulässig.

2.2.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: **Wohnungsferne Hausgärten / Kleingartenanlage:**

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

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

2.3.1 Im Bereich der wohnungsfernen Hausgärten/Freizeitgärten sind Wege und Plätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc.. Der Anteil an befestigten Wege- und Platzflächen darf maximal 20 % der Gartenfläche betragen.

2.3.2 Bei Erschließungswegen in den wohnungsfernen Hausgärten/Freizeitgärten beträgt die max. zulässige Ausbaubreite innerhalb der Grundstücke 2,0 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen, die Seitenstreifen als Wiese/Rasen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

2.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.4.1 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der naturnahen Umgestaltung des Steinbaches dienen sowie Einfriedungen und mobile Unterstände auf Weideland gemäß Festsetzung 2.4.4.

2.4.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Bach mit standortgerechtem Ufergehölzsaum

Maßnahmenempfehlungen: Naturnahe Umgestaltung des Steinbaches durch Entfernung vorhandener Uferverbauungen und der vorhandenen Verrohrung, teilweise Verlegung des Baches in ein neues Bachbett, Bau von neuen Auslaufbauwerken, Sohlerhöhungen im alten Bachbett sowie Uferabflachungen zur Erhaltung des Abflusses und zur Schaffung von Retentionsraum, naturnahe Ufersicherung durch Bepflanzung mit Erlen und Weiden, Anlage neuer Wegeverbindungen.

Die Detailplanung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Grenzen der Gewässerrandstreifen sind zu den angrenzenden Nutzungen hin auf jedem Grundstück durch Grenzmarkierungen dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen. Geeignete Grenzmarkierungen sind Pfosten aus Beton, Metall oder Kunststoff mit einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m über Gelände. An der Grenzlinie zu Extensivwiesen und Streuobstwiesen kann auf die Grenzmarkierungen verzichtet werden.

In den Gewässerrandstreifen ist ein Geländestreifen von mindestens 3 m Breite zweimal jährlich zu mähen. Die Mähzeitpunkte sind für die erste Mahd ab dem 01. Juni eines jeden Jahres und für die zweite Mahd nach dem 01. September. Das Mähgut ist abzuräumen.

Ablagerungen von Gartenabfällen, Grün- oder Gehölzschnitt und sonstigen Materialien sind in den Gewässerrandstreifen unzulässig.

2.4.3 Entwicklungsziel: Extensivwiese

Maßnahmenempfehlungen: Das vorhandene Grünland ist als zweisechürige Extensivwiese zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 01. Juni eines jeden Jahres erfolgen, die zweite Mahd nach dem 01. September. Das Schnittgut ist abzuräumen, Düngung und Weidenutzung sind unzulässig.

2.4.4 Entwicklungsziel: Extensives Weideland

Maßnahmenempfehlungen: Zulässig sind Beweidung als Portionsweide oder Kurzzeitweide (maximale Verweildauer von 2 Wochen). Die Flächen sind im Spätsommer jährlich einer Nachmahd zu unterziehen. Das Mahdgut ist hierbei abzuräumen. Als alternative Nutzung ist eine Bewirtschaftung als Extensivwiese gemäß Festsetzung 2.4.3 zulässig. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen und mobilen Weide-Unterständen unzulässig. Der Standort der Unterstände soll jährlich gewechselt werden. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

2.4.5 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmenempfehlungen: Auf den als Obstwiese festgesetzten Flächen sind gem. Festsetzung 2.5.3 Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Als Bodennutzung ist extensives Grünland gem. Festsetzung 2.4.3 anzulegen bzw. aus dem Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Beweidung ist ausschließlich als Schafbeweidung zulässig. Dazu sind ggf. zum Schutz der Obstbäume geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

2.5 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB:**

2.5.1 Je Gartengrundstück (Wohnungsferner Hausgarten / Kleingartenanlage / Freizeitgarten) ist pro angefangene 150 m² Fläche 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum – Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume – anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.5.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

- 2.5.3 Auf den als Obstwiese festgesetzten Flächen sind vorhandene Obstbäume ggf. zu erhalten, bzw. es sind Obstbaum-Hochstämme neu anzupflanzen. Bevorzugte Baumarten sind Apfel, Birne, Pflaume und Süßkirsche. Die Pflanzabstände betragen mindestens 10 m. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
- 2.5.4 In den Freizeitgärten ist ein Flächenanteil von mindestens 20 % mit Gebüschgruppen und freiwachsenden oder geschnittenen Hecken anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind einheimische Laubholzarten aus Artenliste 2 zu verwenden.
- 2.5.5 Die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Feldgehölze und Auengehölze sind als Sukzessionsflächen mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Schnittmaßnahmen sind nur zulässig zur Wachstumsbegrenzung in den Randbereichen und zur Verkehrssicherung.

2.6 Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus sp.	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbaumhochstämme :</u>	
Juglans regia	- Walnuss	Cydonia oblonga	- Quitte
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Malus domestica	- Apfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Birne
		Prunus domestica	- Pflaume/Zwetsche
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundrose*
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*		
Malus sylvestris	- Wildapfel		
Mit * gekennzeichnete Arten sind nicht für Kinderspielbereiche geeignet.			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis sp.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus sp.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

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

3.1 **Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise oder in massiver Bauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,50 m und die die max. Traufhöhe beträgt 2,30 m über der „natürlichen Geländeoberfläche“.

Als Dachform werden Pult- und Satteldächer zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden, z.B. Ziegel oder Schindeln. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig. Eine Unterkellerung ist unzulässig. Das Abstellen von Campingwagen oder Metallcontainern als Hüttenersatz ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Auf den Privaten Grünflächen und auf der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Vereinsgelände, sind ausschließlich folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig: Laubgehölzhecken oder Laubholzgebüsche, Holzlatten in senkrechter Anordnung sowie Drahtgeflecht. Bei Zäunen ist außerhalb von Beeten ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste Ziffer 2.6 (2) abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste Ziffer 2.6 (3) zu beranken. Die Zulässigkeit von Stützmauern als Trocken- oder Natursteinmauer bleibt hiervon unberührt.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.

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 WHG)

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).

5.2 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.

5.3 Altlasten

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

5.4 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost zuständig. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5.5 **Artenschutz**

5.5.1 Eine Störung und Schädigung geschützter Tiere, insbesondere von Fledermäusen und Vögeln während der Fortpflanzungszeit, ist auszuschließen. Störungen und Schädigungen streng geschützter Tierarten können gemäß Umweltschadengesetz bzw. § 19 BNatSchG strafrechtlich geahndet werden.

5.5.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen dahingehend zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind,
- b) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- c) vor Beginn der Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.6 **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.