



Sondergebiet: Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen
0,6 III
 OK_GEB. = 11 m
 *unterer Bezugspunkt = 164,74 m ü. NN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung: Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - OK_GEB. Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Anpflanzen: Bäume
 - Erhalten: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:
 - St hier: Stellplätze
 - TGa hier: Tiefgarage
 - Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Innerhalb des Sondergebietes „Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen.“ sind zulässig:
 - Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke
 - Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
 - Mitarbeiterhaus- und Schulungsräume
 - Gemeindezentrum
 - Pfarrhaus
 - Diakoniestation
 - Wohnungen für betreutes Wohnen
 - Verwaltung
 Die festgesetzten Flächen für das Sondergebiet umfassen neben den Gebäuden auch die dazu gehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)
 Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe beträgt 164,75 m ü. NN.
2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 Die Fläche von Tiefgaragegeschossen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**
 3.1 Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagegeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
 3.2 Auf der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sind innerhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
 3.3 Die Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrataufbau anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung von einzelnen Bäumen (mind. 6 Stück) ist der Substrataufbau punktuell auf mind. 1 m zu erhöhen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 2.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdrainierfähiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weichtugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schottpflaster) alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden.
 2.2 Grundstücksfreifläche: 100% der Grundstücksfreifläche (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten oder natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 25 % als Gehölzfläche anzulegen und zu erhalten (siehe Artenliste D1 und D2). Es gilt ein Laubbaum je 25 m² und ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.
 2.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 3.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen
 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum 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.
 3.2 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.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
1.1 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie
 1.1.1 Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 Es ist eine mind. 10 cm starke Substratauflage vorzusehen. Bei der Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Im Zuge der Pflege ist aufkommender Gehölzbewuchs zu entnehmen.
 1.1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von den nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- Einfriedrungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedrungen bis zu einer Höhe von 1,75m und nur im Südwesten und Südosten des Grundstücks. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
- Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)**
 Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) vom 21.10.2019, wird bestimmt, dass § 4 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt ergänzt wird: Zahl der Stellplätze für PKW im Betreuten Wohnen: 0,7 Stellplätze je Wohnung (einschl. Besucherstellplätze).
 Mit Reduzierung der Stellplätze, ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Stellplatzsatzung**
 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Mit Ausnahme der unter Ziffer B 4 festgesetzten Abweichung, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 Satz 1 WHG).
 2.2 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).
- Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 (§ 21 HDSchG).
- Wasserschutzgebiet**
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim 1“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- Bodenschutz**
 Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.
- Artenschutz**
6.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
 Vögel: Das Eintreten der Vorkontakbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach Prüfung für diese Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
 - Von einem Abriss der Gebäude und Gehölzrodungen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern in diesem Zeitraum Abrissarbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haus Sperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Kolonienkästen zu ersetzen.
 Fledermause:
 - Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 - Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) zu kompensieren.
 Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

D) Artenauswahl

- Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne
 Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn Sorbus aucuparia - Eibesche
 Carpinus betulus - Hainbuche Ligustrum vulgare - Liguster
 Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn Tilia cordata 'Rancho' - Stadtlinde
 - Winterlinde
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
 Amelanchier ovalis - Feigenbirne Cornus sanguinea - Hartriegel
 Berberis vulgaris - Berberitze Corylus avellana - Hasel
 Carpinus betulus - Hainbuchen Ligustrum vulgare - Liguster
 Cornus mas - Kornelkirsche Rosa glauca - Essigrose
 Rosa canina - Hundsrose Rosa rubiginosa - Weinrose
- Artenliste 3 Kleinsträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40
 Potentilla fruticosa-Sorten - Fünffingerstrauch Rosa rugosa-Sorten - Apfelfrose
 Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwergliguster Spiraea spec.-Sorten - Spieren
 Lonicera pileata - Heckenkirsche Vinca major - Immergrün
- Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
 Hedera helix - Efeu
 Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **22.02.2021**
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **---**
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **15.06.2021**
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **21.06.2021** bis einschließlich **23.07.2021**
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **24.06.2022**
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **04.07.2022** bis einschließlich **05.08.2022**
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **07.11.2022**

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.
 Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.
 Steinbach (Taunus), den _____
 Bürgermeister
 Steinbach (Taunus), den _____
 Bürgermeister

Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) - St.-Avertin-Platz" - 2. Änderung

Übersichtskarte

Satzung				
Stand:	08.06.2021	17.08.2022		
Bearbeitet:	Schade			
CAD:	Vix / Leinweber			
Maßstab:	1 : 500			

Verfasser:

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Bauersöhle, Leihgärtener Weg 37 33392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com