

Planzeichnung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK Geb.max. in m über NN
Mi1	0,6	0,6	II	o	+177,10
Mi2	0,6	1,2	II	o	+179,65
Mi3	0,8	1,2	III	a	+179,65
Mi4	0,6	--	vgl. Plankarte	a	+177,10 bzw. +194,25 (vgl. Plankarte)



Zeichenerklärung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)</p> <p>OKGeb.max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>hier: Quartierplatz / Gehweg</p> <p>hier: Parkplatz (öffentlich)</p> <p>Einfahrtbereich</p>	<p>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)</p> <p>Anpflanzen: Bäume</p> <p>Erhaltung: Bäume</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Tg hier: Tiefgarage</p> <p>Mü hier: Müllsammelplatz</p> <p>Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger</p> <p>hier: Gehrecht zu Gunsten Allgemeinheit</p> <p>hier: Feuerwehrzufahrt zu Gunsten Haus Nr. 27 und 27a (Hochhaus)</p> <p>hier: Leitungsrecht zu Gunsten Bürgerhaus, Versorgungsunternehmen und öffentl. Kanal</p> <p>hier: Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsunternehmen</p> <p>hier: Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten Haus Nr. 27 und 27a (Hochhaus)</p>	<p>hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Haus Nr. 27 und 27a (Hochhaus)</p> <p>Mü hier: Müllsammelplatz (privat) mit Dienstbarkeit zur (Mit)-Nutzung für Hochhaus</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Sonstige Darstellungen</p> <p>Stellplatzaufteilungen (nachrichtlich)</p> <p>Bushaltestelle</p>
---	--	---

Katasteramtliche Darstellungen

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Tausus) – St.-Avertin-Platz“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Steinbach (Tausus) – St.-Avertin-Platz“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
 - Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.
 - Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist auf eine Höhe über NN bezogen (vgl. Plankarte und Nutzungsmatrix). Der obere Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Gebäude (OK Geb.)) und bezieht sich bei Flachdachgebäuden auf die Attikahöhe und bei Gebäuden mit Sattel- oder Pultdach auf die Firsthöhe.
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**

Tiefgaragegeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Mischgebiet der Nr. 3 und 4 gilt die abweichende Bauweise dahingehend, dass die Gebäude eine Länge über 50 m haben dürfen.
- Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Mindestabstände der HBO dürfen zwischen den Mischgebieten der Nr. 3 und 4 unterschritten werden. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf mindestens 10,0 m festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Oberflächenbefestigung:** Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen sowie den Anlieferungszone im Mischgebiet der Nr. 3 in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Anpflanzung von standortgerechten Laubbgehölzen**

Pro 5 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.
 - 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.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walm-, Mansarddächer 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 fach geneigte Dächer unter 10° zulässig.
 - Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 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 Lauchitern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind in den MI 2 bis 4 und südlich der Untergasse unzulässig. Im MI 1 sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m im Vorgartenbereich und 1,80 m im rückwärtigen Bereich zulässig.

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 aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.

Begründungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Mit Ausnahme der Teilbaugebiete MI 3 und MI 4 sind mindestens 25 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer C 6) 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.

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Tausus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 Wasserschutzgebiets (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 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 Satz 1 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).
- Artenschutz**

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

 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen
 - außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten 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.

6 Artenliste (Auswahl)

- Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
 Acer campestre 'Eisrijk' - Feldahorn Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Wildbirne
 Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
 Carpinus betulus - Hainbuche Tilia cordata 'Greenspire' - Städtlinde
 Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Weißdorn Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne Cornus sanguinea - Hartriegel
 Berberis vulgaris - Berberitze Corylus avellana - Hasel
 Carpinus betulus - Hainbuchen Ligustrum vulgare - Liguster
 Cornus mas - Kornelkirsche Rosa glauca - Essigrose
 Rosa canina - Hundsröse 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 Topballen 2 x v. 60-100 m
 Hedera helix - Efeu
 Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am -----

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am -----

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Tausus 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 (Tausus), den 07. Aug. 2017

Bürgermeister
 Dr. Stefan Naas
 Bürgermeister

Steinbach (Tausus), den 14. Aug. 2017

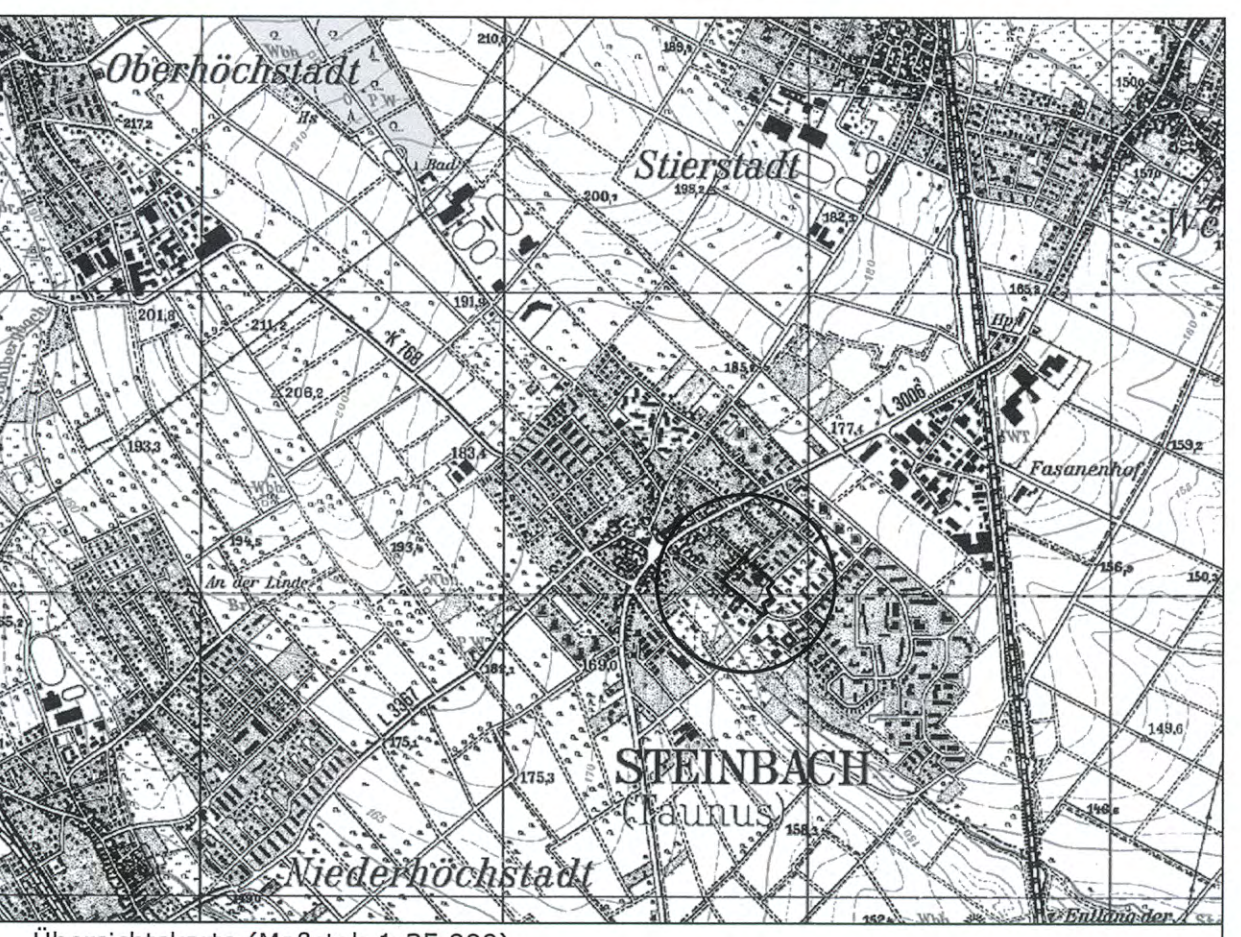
Bürgermeister
 Dr. Stefan Naas
 Bürgermeister

10. Aug. 2017

Stadt Steinbach (Tausus)

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

1. Änderung



Stand:	28.03.2017 26.05.2017
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Isik
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

Plan.es Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Stadttebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihofe Lohgasterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0941 / 87 73 634-0 / Fax 0941 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com