



Planzeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294, 295).

Zeichenerklärung

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg/ Wirtschaftsweg
 - Zweckbestimmung: Parkplatz, öffentlich
- Grünflächen** (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spiel- und Aufenthaltsbereich
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzung: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsbereich:**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Aufenthaltsbereich“ festgesetzte Fläche dient den angrenzenden Wohngebieten sowie den Besuchern als Spiel- und Kommunikationsfläche. Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sowie Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Mindestens 60 % der Gesamtfläche ist als naturnahe Gehölzflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Die Flächen nach 2.2 sind hierauf anzurechnen.
 - 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 In der öffentlichen Grünfläche sind Wege und Plätze ausschließlich als Schotter- oder Kieswege und -flächen mit wassergebundener Deckschicht oder als unbefestigte Flächen mit natürlicher Substratauflage (Rindenmulch, Hackschnitzel, Rasen) herzustellen. Der Anteil an Wege- und Platzflächen darf maximal 20 % der Fläche betragen. Ausgenommen hiervon sind ggf. erforderliche kleinflächige Befestigungen im Bereich von Spielgeräten oder Parkmöblierungen, die bei Bedarf in wasserdurchlässiger Weise mit z. B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Rasenwaben zu befestigen sind.
 - 2.2 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft bezeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahmen einer Wegeverbindung zwischen den Kommunikationsbereichen von baulichen Anlagen nach 2.1 freizuhalten. Sie sind in der Unterkultur von Gehölzaufwuchs freizuhalten und ein zweimal jährlich im Juni und September unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen, ersatzweise einmal jährlich im September zu mulchen. Die Anlage und Unterhaltung von Rasenflächen ist unzulässig.
 - 2.3 An den zum Erhalt gesetzten Obstbäumen sind insgesamt 10 handelsübliche Holzbeton-Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und 10 Holzbeton-Nistkästen für Fledermäuse zu installieren, zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Kästen sind in Süd- oder Südostexposition in einer Höhe von mind. 3 m aufzuhängen.

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 5** Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

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

- 3.1 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung: Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - Einreihige Strauchpflanzung im Verband (Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m) unter Verwendung der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten in der Pflanzqualität Str., v., o.B., 5 TR, 100-150, oder gleichwertig. Abgängige Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im ersten Winterhalbjahr nach Errichtung des Spiel- und Aufenthaltsbereichs einem Regenerationschnitt zu unterziehen, d.h. die Krone ist fachmännisch auszulichten und statisch zu ertüchtigen. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Im Weiteren sind die Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume analog 3.3 und Pflanzliste 3 vorzunehmen. Neupflanzungen sind mit einem Stammschutz aus Schilfrohmatten, einem Dreibeck und einer Anbindung zu versehen.
- 3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsbereich sind an geeigneten Standorten und unabhängig von Ersatzpflanzungen nach 3.2 10 Hochstamm-Obstbäume der Qualität H., 4 x v., 20-25 zu pflanzen, mit einem Stammschutz aus Schilfrohmatten, einem Dreibeck und einer Anbindung zu versehen. Die Bäume sind unmittelbar nach der Pflanzung einem Korrekturschnitt mit dem Ziel der Ausbildung einer Obstbaum-typischen Krone mit Stammverlängerung und 3 oder max. 4 Leitästen zu unterziehen und im Weiteren fachgerecht zu erziehen und dauerhaft zu erhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 1.1 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Form von Zäunen in Verbindung mit Hecken von Sträuchern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Bei der Errichtung von Zäunen sind nur Materialien aus Holz oder Metall zu verwenden. Zäune haben eine Bodenfreiheit von 0,10 m einzuhalten. Einfriedungen in Form von Mauerwerk sind unzulässig.

C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- 1 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 (§ 20 HDSchG).
- 2 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 II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 3 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

 - a) Sämtliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
 - b) Im Vorfeld der Baumpflegearbeiten (laubfreie Zeit) wird der Baumbestand noch einmal auf das Vorhandensein von genutzten Baumhöhlen hin untersucht. Ggf. sind die Schnittmaßnahmen hierauf abzustellen bzw. im Einzelfall zu unterlassen.
 - c) Alle Schnittmaßnahmen erfolgen durch einen anerkannten Fachbetrieb. Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September sind zu unterlassen.
 - d) Das Befahren der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen mit schwerem Gerät ist grundsätzlich zu unterlassen. Die Fläche ist vor Einrichtung des Spiel- und Aufenthaltsbereichs gem. DIN 18920 zu sichern, d.h. nicht allein mit Flatterband zu markieren, sondern auszuzäunen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.
- 4 Artenlisten**

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Acer avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität Str., v., o.B., 5 TR, 100-150

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Pyrus pyracantha	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

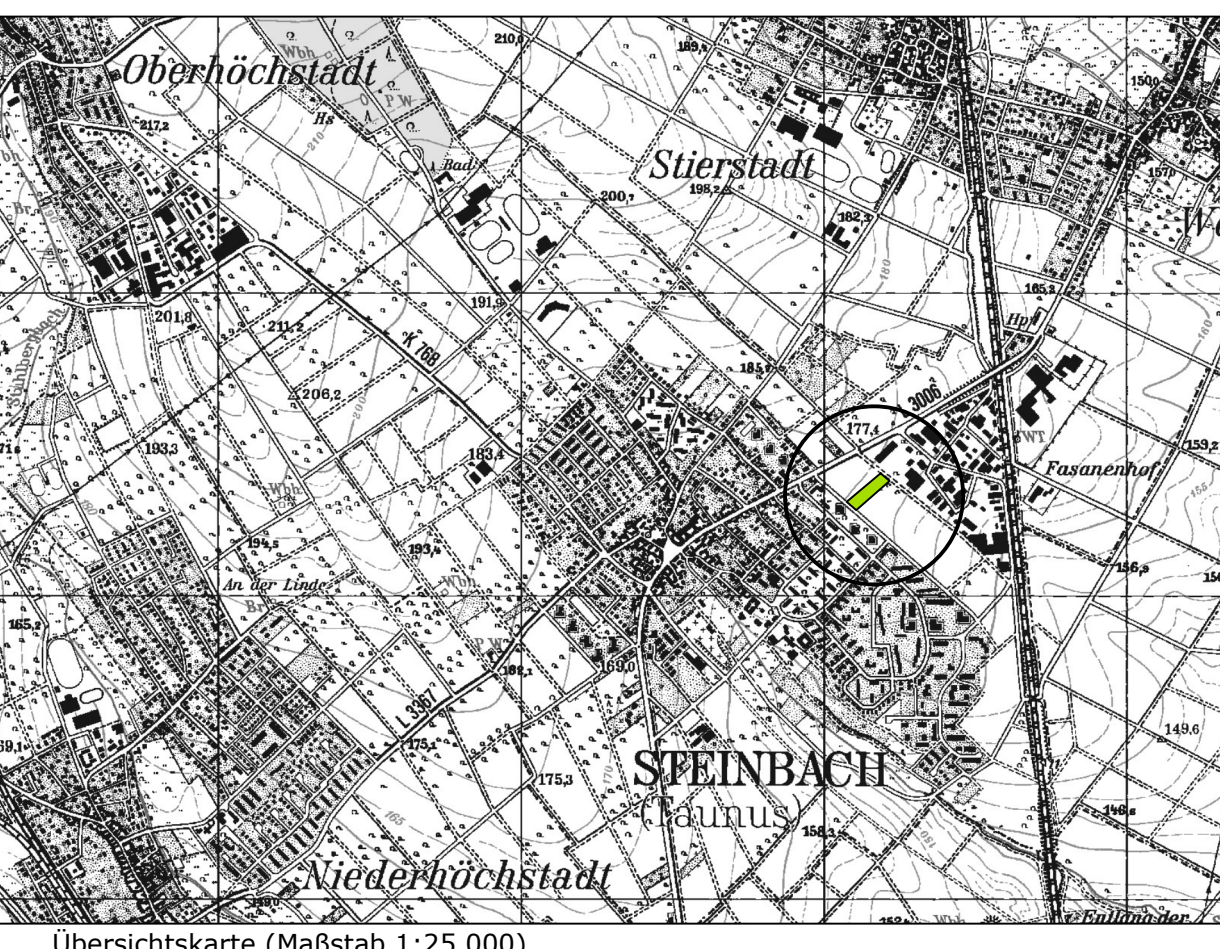
Artenliste 3 Hochstamm-Obstbäume: Pflanzqualität H., 4 x v., m. DB., 20-25

Allendorfer Rosenapfel	Kaiser Wilhelm
Ananasrenette	Landsberger Renette
Baummanns Renette	Rheinischer Bohnapfel
Brettacher	Riesenoibken
Dietzels Rosenapfel	Rote Walze
Friedberger Bohnapfel	Roter Boskoop
Geheimrat Oldenburg	Roter Eiseraffel
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Kardinal
Gelber Richard	Rote Sternrenette
Gacksapfel	Roter Herbstkalvill
Geflammer Kardinal (Herrenapfel)	Roter Trierer Weinapfel
Gewürzduken	Ruhm aus Keltensbach
Goldparmäne	Schafnase (Gelber Bellefleur)
Goldrenette von Blenheim	Siebenschläfer
Graue Französische Renette	Weißburger
Heuchelheimer Schneepapfel	Winterrambour

Verfahrensübersicht

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. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.07.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	08.08.2016 26.08.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	08.05.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	17.05.2017 20.06.2017
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	28.08.2017
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung	
Ausfertigervermerk: 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 (Taunus), den _____	
Bürgermeister	
Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:	
Steinbach (Taunus), den _____	
Bürgermeister	

Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan "Naturnaher Spiel- und Aufenthaltsbereich"



Satzung	
Stand:	08.07.2016 04.04.2017 08.08.2017
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Isik
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com