



Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - OKGeb. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN hier: Oberkante Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte

- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB
- Anpflanzen: Laubbäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalten: Laubbäume

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flur 1 Flurnummer
 - 151 Flurstücksnummer
 - 66 Hausnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Als wasserundurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
 - Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Kletterpflanze 25 m².
- 2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 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 (Pflanzenabstand 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.
 - Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Verlust gegen gleichwertige Bäume der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Neupflanzungen sind mit einem wirksamen Stammschutz zu versehen.
- 3 Zuordnungsfestsetzung**
- Der Ausgleich des Biotopwertdefizits von 18.121 Punkten erfolgt durch Ankauf von Okopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus).
- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Flachdächer sind mit Ausnahme technischer Anlagen dauerhaft extensiv zu begrünen.
 - Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
 - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Hinsichtlich der Einfriedung gelten die Regelungen der HBO. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die sich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, hier sind ausschließlich Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und Hecken zulässig.
- 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 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 gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

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 (§ 21 HDStSchG).
- 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
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen,
 - vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
 - Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

- 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 Schutz von Gehölzen und umweltpflegerische Empfehlungen**
- Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB. Hieraus können auch Erfordernisse für Kompensationsmaßnahmen resultieren.
 - Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 12 m² und einem Volumen der Vegetationsschicht von mindestens 12 m³ pro Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu sichern.
 - Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums zu achten.
 - Bei der Anlage von Grünflächen soll auf eine Verwendung von Geotextilien verzichtet werden.
- 5 Hessisches Nachbarrechtsgesetz**
- Die sich aus den §§ 38 bis 41 Hessisches Nachbarrechtsgesetz ergebenden Grenzstände für Pflanzungen sind einzuhalten. Diese verdoppelt sich gegenüber direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- 6 Artenlisten**

- Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten):**
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
Acer campestre - Feldahorn Prunus div. spec. - Kirsche, Pfaffenhütchen
Acer plantanoides - Spitzahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Malus div. spec. - Apfel, Zierapfel
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:**
Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150
Ameichien ovalis - Felsenbirne Sambucus nigra - Schw. Holunder
Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartrieegel
Corylus avellana - Hasel

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.06.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.08.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.08.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 14.08.2017
25.09.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.01.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 05.02.2018
09.03.2018
- 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 16.04.2018
- 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 _____

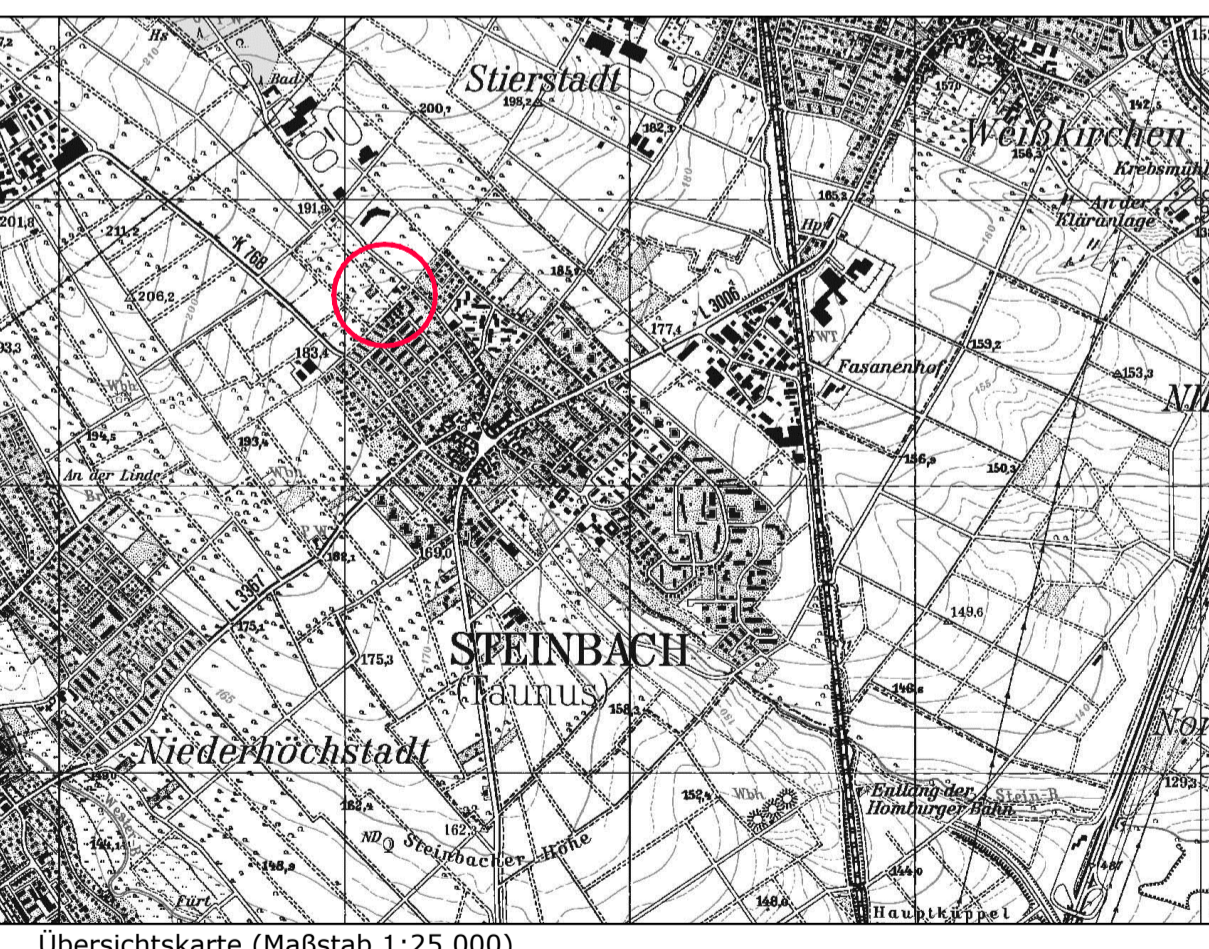
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Steinbach (Taunus), den _____

Bürgermeister _____



Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan
"Kindertagesstätte St. Bonifatius"



Satzung	Stand:	17.07.2017 24.01.2018 21.03.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 500

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