



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),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 maximale Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- 9,80 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude (OKGeb.)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- LW Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

- V Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Katasteramtliche Darstellungen

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

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Terrassen um maximal 1,50 m auf bis zu 50 % der Gesamtbreite der jeweiligen Fassade überschritten werden. Die nach Landesrecht zu wählenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze mit einem maximalen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 6,0 m zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Garagen mit ihren Zufahrten einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude.

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

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

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

6.1 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.

6.2 Artenlisten für Anpflanzungen
 Folgende Arten sind vorrangig zu pflanzen:

Artenliste 1 (Bäume, auch in Sorten): Pflanzenqualität mind. Sol / H, 3 x v, 16-18 bzw. Hei. 2 x v, 100-150		Quercus petraea - Traubeneiche
Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde	
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Sorbus aucuparia - Eberesche	
Betula pendula - Sandbirke	Rosa canina - Hundrose	
Carpinus betulus - Hainbuche	Salix caprea - Salweide	
Fagus sylvatica - Rotbuche	Salix caprea - Salweide	
Juglans regia - Walnuss	Salix caprea - Salweide	
Prunus avium - Vogelkirsche	Salix caprea - Salweide	
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide	
	Salix caprea - Salweide	

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzenqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbime	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus mas - Kornelkirsche	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Cotoneaster monogyna - eingriffl. Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Cotoneaster laevigata - zweigriffl. Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 7 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB**
 Der Ausgleich des Biotopwertdefizits von 92.433 Punkten erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus).
 Von den insgesamt zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen entfällt ein Anteil von 77 % auf die künftigen Eingriffe im Wohngebiet und ein Anteil von 23 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließung.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsaufrufe

- 1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie Pultdächer und Zeltedächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Braunrot und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

Verfahrensübersicht

- 1.3** Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 2 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 gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.
- 3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1** Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig.
- 3.2** Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig, die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigbodens zu beziehen.
- 4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 Gestaltung von Vorgärten: Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig. Bei der Anlage von Planflächen ist auf eine Verwendung von Geotextilien zu verzichten.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Stellplatzanzug**
 Auf die Stellplatzanzug der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 2 Bodenkennlinie**
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkennlinie bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).
- 3 Wasserschutzgebiet**
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 412.005) für die Wassergewinnungsanlage "Pumpwerk Praunheim II" der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen.
- 4 Verwertung von Niederschlagswasser**
 Grundstückswasser 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).
- 4.2** 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).
- 5 Errichtung von Doppelhäusern**
 Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbauflur auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.
- 6 Artenschutz**
 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:
 V1 Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
 V2 Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor Fällen sind diese durch eine fachkundige Person im gefährlos einseharen Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
 V3 Sollte der Walnusbaum auf Flst. 727 im Zuge des Vorhabens entfernt werden müssen, so ist der Seitenast mit der vorhandenen Astabbruchstelle zuerst abzuschneiden, behutsam niederzulegen und die Höhlung mittels Endoskop-Kamera auf Besatz zu kontrollieren. Sollten dabei Fledermäuse oder andere schutzwürdige Tiere zum Vorschein kommen, ist das Aststück zu verschließen und in einem geschützten Bereich des Geländes aufzustellen. Der Höhleneingang ist dann wieder zu öffnen.
 V4 Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Stadtgebiet insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlagöffnung), zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan "Taubenzehnter II" 1. und 2. Bauabschnitt



Satzung	Stand:	23.02.2018
		11.09.2018
		14.03.2019
		17.05.2019
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl./Ad.
	Maßstab:	1 : 500