



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

- 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 überdeckte 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 überdeckte 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 Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
 - 5.2 Grundstücksfreiefläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreieflächen 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	
Acer campestre - Feldahorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Betula pendula - Sandbirke	Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hundrose
Fagus sylvatica - Rotbuche	Prunus avium - Süßkirsche
Juglans regia - Walnuss	Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus domestica - Speierling
 - 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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **07.04.2014**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am **14.05.2014**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am **24.03.2018**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **04.04.2018** bis einschließlich **20.04.2018**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am **13.10.2018**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **22.10.2018** bis einschließlich **23.11.2018**
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **17.06.2019**
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der *Taurus Zeitung*.

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Steinbach (Taunus), den **29. Juli 2019**




Steinbach (Taunus), den **03. Sep. 2019**

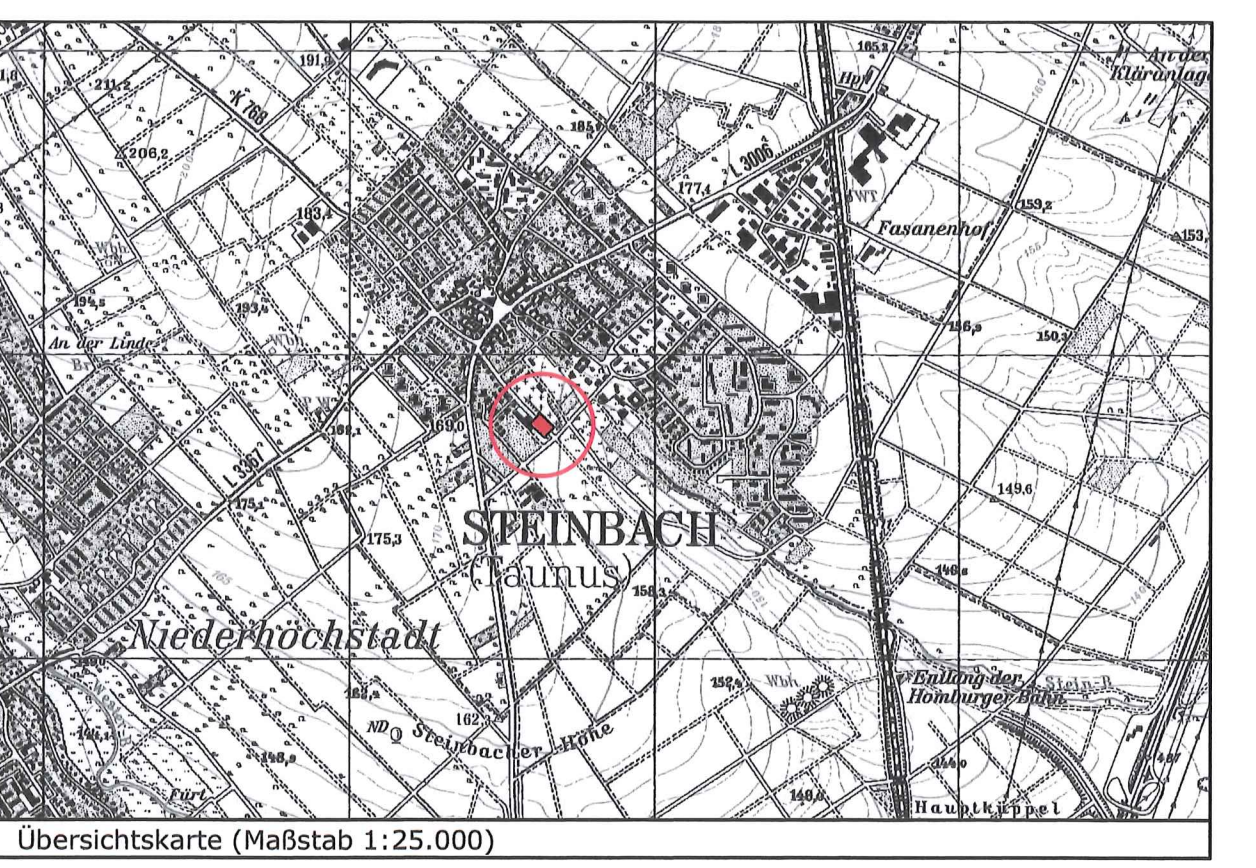



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **07. Aug. 2019**

Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan
 "Taubenzehnter II"
 1. und 2. Bauabschnitt



Satzung	Stand:	23.02.2018
		11.09.2018
		14.03.2019
		17.06.2019
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl./Ad.
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauerei, Lohpösterweg 37, 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 934-0 / Fax. 0641 / 87 73 934-9 / info@plan-es.com