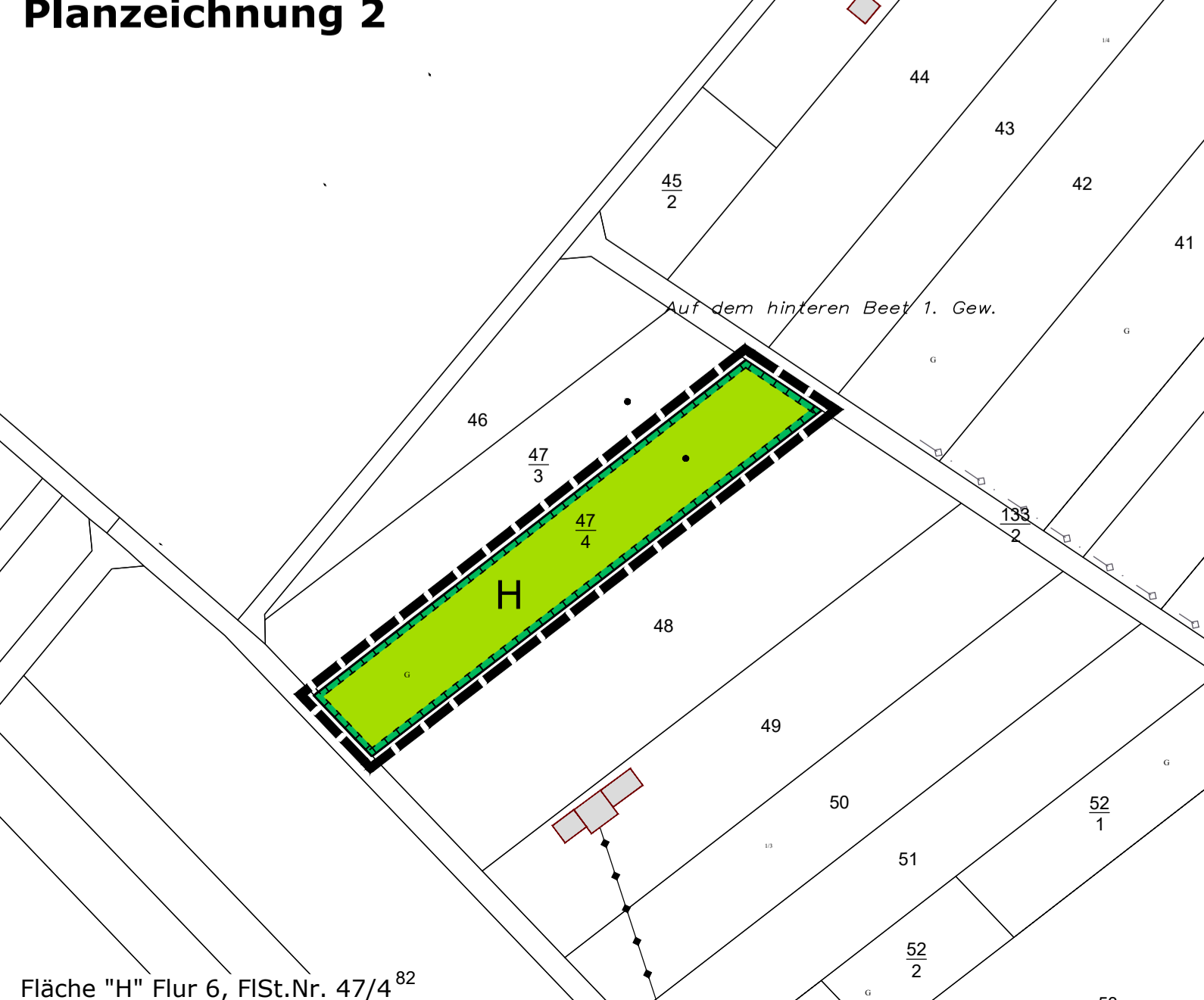


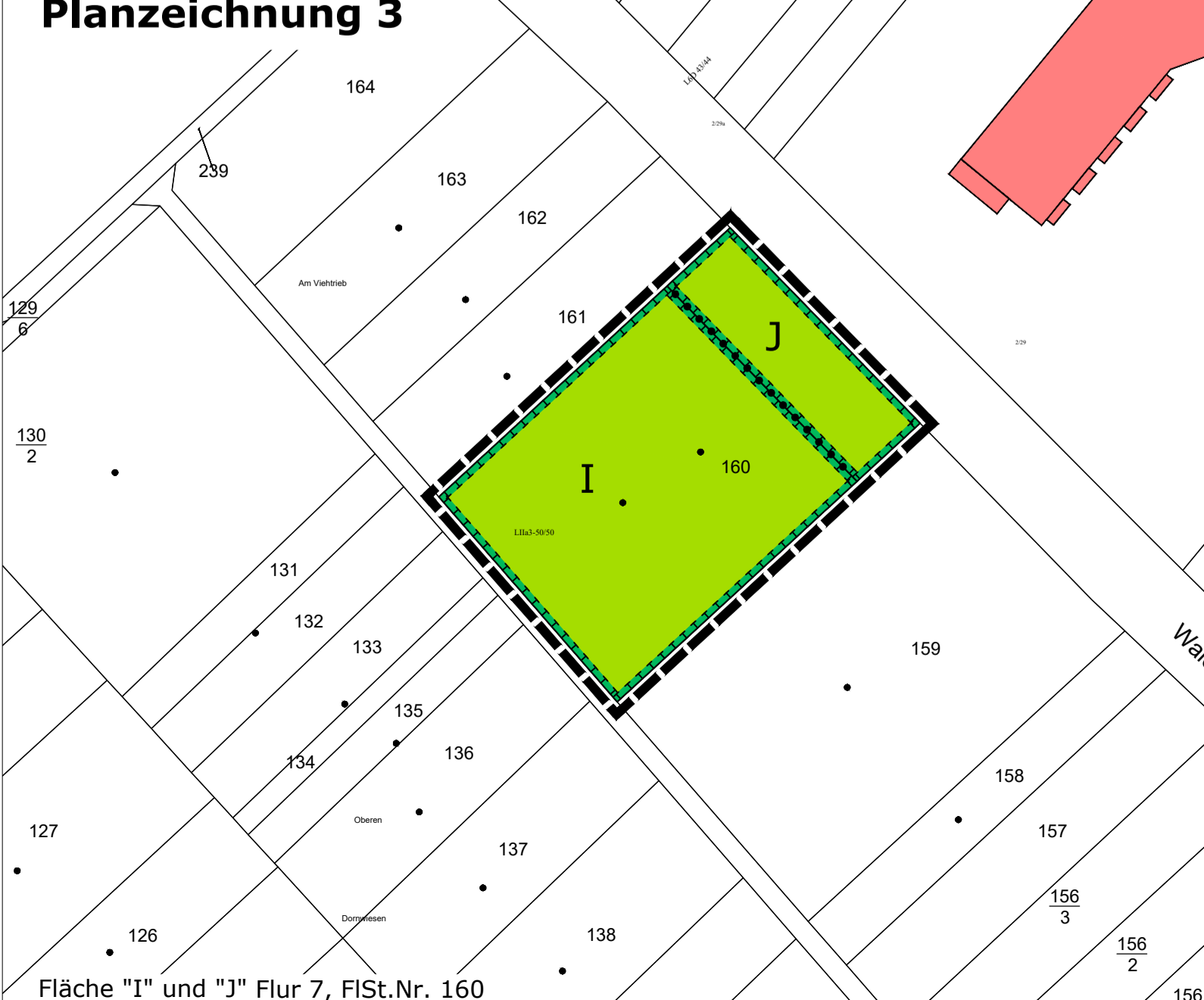
Planzeichnung 1



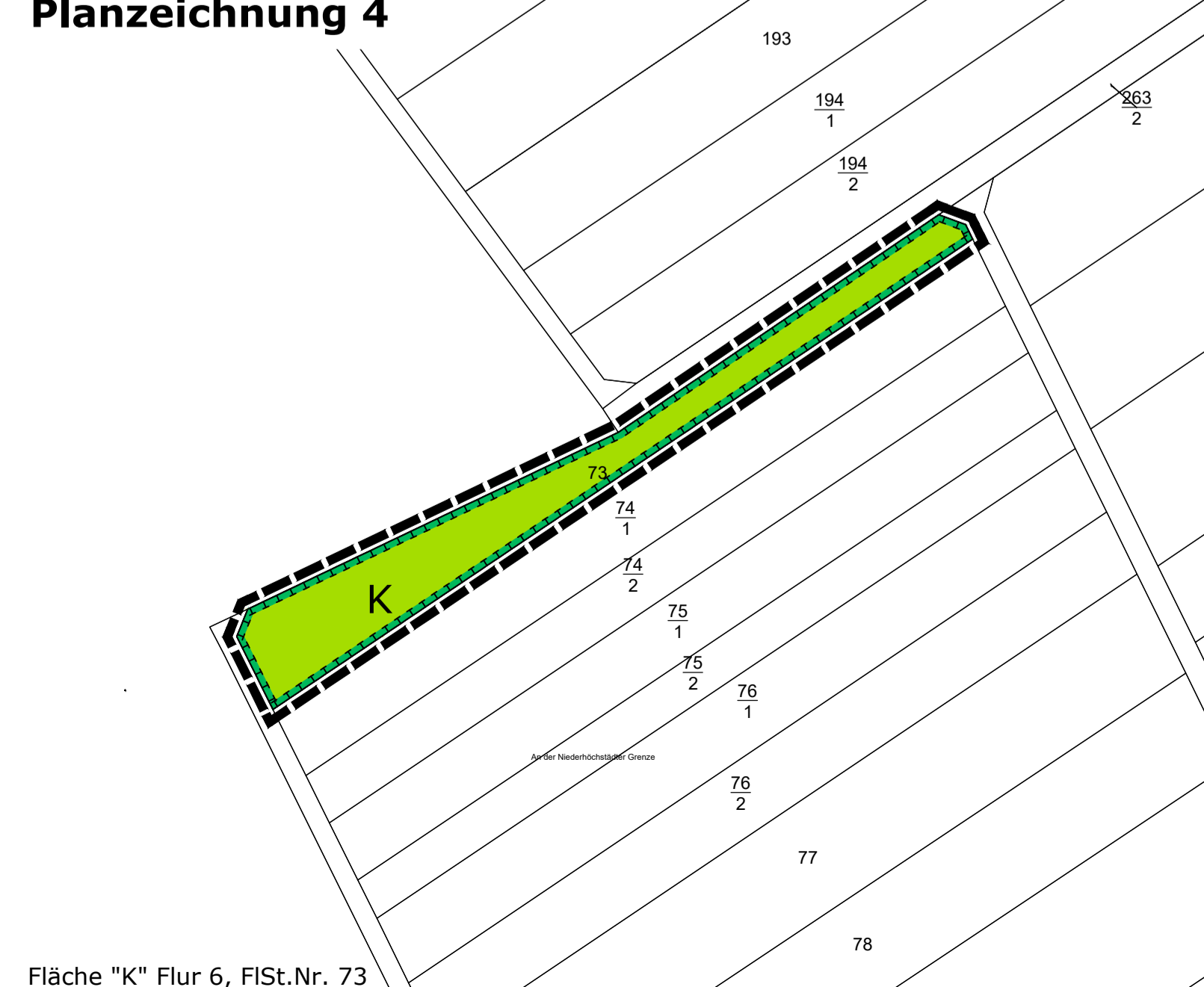
Planzeichnung 2



Planzeichnung 3



Planzeichnung 4



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (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 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 198).

1. Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Katastrale Darstellungen, Planzeichen, and Textliche Festsetzungen.

2. Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA ersetzt.

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2.1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig...

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

- 2.3.1 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einflüchtungen und andere bauliche Anlagen unzulässig...
2.3.2 Alle Pflanzflächen sind bis zum Bestandsschluss mind. 1 x jährlich auszumähen...
2.3.3 Fläche F, Flur 6, Flst. Nr. 34 tws. (nordwestlicher Rand)
Entwicklungsziel: Ortsrandeintringung mit besonderen Funktionen für geschützte und gefährdete Tierarten...
2.3.4 Fläche G, Flur 6, Flst. Nr. 34 tws. (nördlicher Teil)
Entwicklungsziel: Versickerungsmulde (Rückhaltefläche Niederschlagswasser)
Im Bereich der Fläche G wird eine vertiefte naturnah gestaltete Mulde zur Sammlung des anfallenden Hangwassers errichtet...

2.4 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieerzeuger zur Heizweckung Erdgas vorzuziehen. Sonstige fossile Brennstoffe sind nicht zulässig.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.5.1 Pro 5 PKW Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten...
2.5.2 Einringung im Osten: Anlage einer zweireihigen, freistehenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten 3 (Ziffer 2.5.3)...
2.5.3 Artenlisten für Anpflanzungen:
Folgende Arten sind vorrangig zu pflanzen:
Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H. 3 x v., 18-20 bzw. Hei., 2 x v., 150-200
Acer campestre - Feldahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Betula pendula - Sandbirke
Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Sorbus domestica - Speierling
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium - Kulturkirsche
Malus domestica - Apfel
Pyrus communis - Birne
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus avellana - Hasel
Pyrus pyrastris - Wildbirne
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rosa canina - Hundrose
Crataegus laevigata - Weißdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Fraxinus alnus - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wollig-Schneeball

2.6 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Auslegung des Biotopverhaltens von 26.124 Punkten erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus).

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Setzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°.
3.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen...
3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgelenk, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeerbante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Artenliste 2.5.3 abzufächeln (eireihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste zu 3.4.2 zu beranken. Ein Mindestbodenabstand ist einzuhalten.

3.4 Begrünungen/Grundstückserfahrungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 3.4.1 Dachbegrünung: Die Flachdächer im Gewerbegebiet sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Krücker-Gras-Mischung zu begrünen...
3.4.2 Fassadengrünung: Gebäudeoberflächen, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen...
Artenliste: Campsis radicans - Trompetenblume, Clematis montana / Clematis Hybriden - Clematis, Waldrebe, Hedera helix - Efeu, Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblatt, Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein, Wisteria sinensis - Bäurenrebe, Glyzine

4. Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Grundsätze zur Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser 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. (§ 5 Abs. 2 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).

4.2 Stellplatzanzug

Auf die Stellplatzanzug der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.3 Bodendenkmal

Im geplanten Bereich sind hessenarchologische Kulturdenkmale (historische Grenzsteine) bekannt. Es ist sicherzustellen, dass die geplante Bauweise keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmal) zerstört werden. Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturdenkmalkatster des Regionalverbands Frankfurt Rhein/Main eingetragenen Grenzsteine nach Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Bodendenkmalmanagement und Geoinformation durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit hessenarchologie.de abzustimmen.

4.3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LdD, Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur einer Entscheidung zu schützen.

Den bodendenkmalrechtlichen Belangen wurde mit der durchgeführten Voruntersuchung zweifelsfrei ausreichend Rechnung getragen. D.h. alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben.

4.4 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Brunnen Fraunheim II der Stadt Frankfurt. Die entsprechenden Wasserschutzbestimmungen sind zu beachten.

4.6 Anforderungen an den Bodenausbau

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verweidung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenausbau ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

4.7 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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenbrutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- und Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 - 30.09) durchzuführen
d) Außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Planungsbereich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmebewilligung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

4.8 Als Ausgleich für den mit der Rodung der Höhenbäume einhergehenden Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel sind auf den neu anzulegenden Streuobstwiesen und/oder im näheren Umfeld des Eingriffs, die folgenden Nisthilfen (vergleichbar der Modelle der Firma Schwegler) zu installieren:

- 3 Nischenröhrenhöhlen (Typ 1 N), 6 Sperlingskollonen (Typ 1 SP), 6 Großbrunnstöhnen (Typ 2GR Dreieck), 3 Meisenröhren (Typ 1 MR), 3 Habichtshöhlen (Typ 2HK), 3 Starenhöhlen (Typ 3S), 3 Starenhöhlen (Typ 3SV), 3 Baumläuferhöhlen (Typ 2B), 3 Nisthöhlen (Typ 1 N) B 0 32mm) sowie jeweils 5 Fledermaus-Universalthöhlen (Typ 1 FH), Fledermaus Großbrunnstöhnen (Typ 2FS), Fledermaus-Großbrunnstöhnen (Typ 1 FW) und Fledermaushöhlen (Typ 1 FD).

4.9 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsfotografien hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingeführte Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingeführte Maßnahmen stattfinden.

Seitens der Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Verfüllungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingeführten Maßnahmen erforderlich. Die Kampfmittelräumuntersuchungen in o.g. Baugebiet sind abgeschlossen. Gleiches gilt für die daraus resultierenden Maßnahmen zur Kampfmittelräumung. Aufgrund starker Störquellen im Bereich der ehemaligen Kleingärten (z.B. Fundamentreste) wurde hier nach weiterem Boden-abtrag Sondierungen vorgenommen.

5. Empfehlungen

5.1 Vepflichtungen

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogeleintrag in Glasflächen, sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbttransparente Glasflächen und Glasbauelemente, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und angelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgelenk, Solarfassaden, Reduktion der Fenstergröße und Begrünung. Vorgehänge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelverträgliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, Dopler, Heynen und Köber, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

5.2 Boden und Geotextilien

Bei der Anlage der Grünflächen ist auf die Verwendung Geotextilien und Vliesstoffen aus Kunststoffen, nicht verrottbar Stoffen zu verzichten.

5.3 Anlage von Baumscheiben und Pflanzstreifen

Alle anzupflanzenden Bäume sind in unbeflegelten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem Durchwurzelraum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. abschließungsarbeiten auszuführen, sofern die nicht als vorgezogene Ausweichmaßnahme fungieren. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

5.4 Schutz und Erhalt von Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen wird. Dies gilt insbesondere für die Bäume, angrenzend an das Retentionsbecken Flst. 160, Flur 7. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 19920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Bei der Maßnahmenbeschreibung für die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Streuobstwiese ist aufgrund der Geländemodellierung darauf zu achten, dass dort neu zu pflanzenden Bäumen, angrenzend an das Retentionsbecken, genügend Platz für das Wurzelwerk bleibt.

Verfahrensübersicht

Table with 2 columns: Description and Date. Lists key milestones like 'Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.06.2017'.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskräftigkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen 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) logo and title: Bebauungsplan "Im Gründchen / Am Bahnhof" 1. BA 1. Änderung

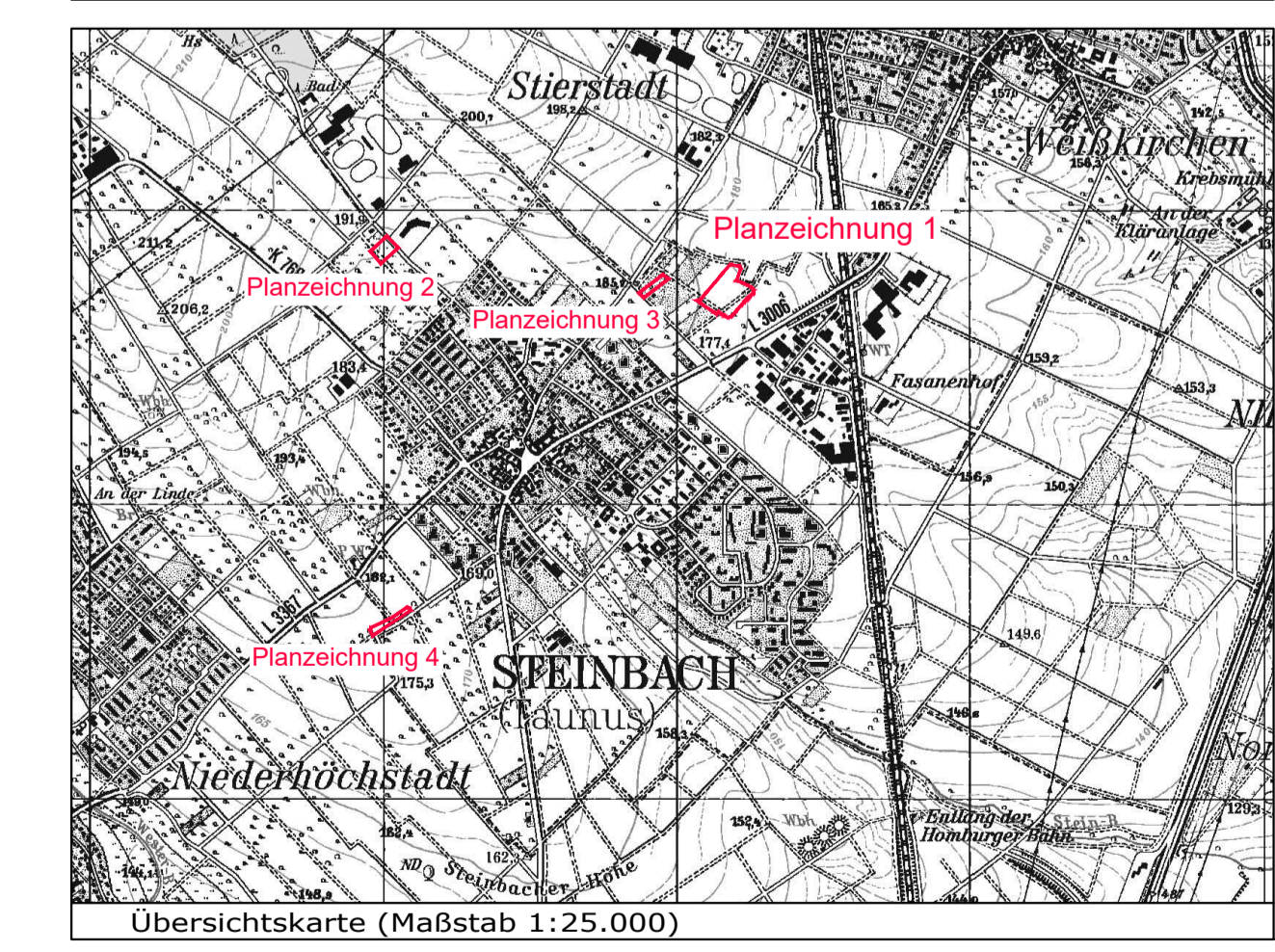


Table with 2 columns: Field and Value. Includes 'Stand: 05.06.2017', 'Bearbeitet: 16.11.2018', 'CAD: Schl.', 'Maßstab: 1 : 1000'.

PlanES logo and contact information: Elisabeth Schade Bau-Ing., Städtebauarchitektur und Stadtplanung, ARCH. Address: Alte Brauereibrücke, Lehngehömer Weg 37, 36200 Göttingen.