

**Planzeichnung**

**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. 46, 198).

**Zeichenerklärung**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

**Planzeichnung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

**sonstige Planzeichen**

mit Gehrechten belastete Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

**Katasteramtliche Darstellungen**

- Flur 1 Flurnummer
- 614/5 Flurstücksnummer
- 8 Hausnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- vorhandene Bebauung

**Textliche Festsetzungen**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO)**
  - 1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes Nr. 1 ist das Wohnen im Erdgeschoss unzulässig.  
 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigte bzw. rechtmäßig vorhandene Wohnnutzung in den Erdgeschossen bleiben davon unberührt, ebenso deren angemessene Erweiterung, nicht jedoch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
  - 1.2.2 Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgstätten (u.a. Wettbüros) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind unzulässig. Auch Wettannahmestellen, die räumlich an kommerzielle Nutzungen angrenzen (sich z.B. im selben Gebäude befinden), die Gelegenheit zum Aufenthalt geben, um dort Wettereignisse zu verfolgen, sind unzulässig.

**B) Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

- 1. Bodendenkmäler**  
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler 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).
- 2. Trinkwasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser.

**C) Empfehlungen**

1. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden.
2. Grundstückseinfriedungen sollten primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Die Rodung von Gehölzen, das Beseitigen der Vegetationsdecke sowie der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - vorzunehmen.
3. Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der Bäume auf den angrenzenden Grundstücken zu achten.

**Verfahrensübersicht**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	04.12.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.12.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.11.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	18.11.2019
bis einschließlich	20.12.2019
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	08.06.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten in der *Taunuszeitung*.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Steinbach (Taunus), den 26. Juni 2020

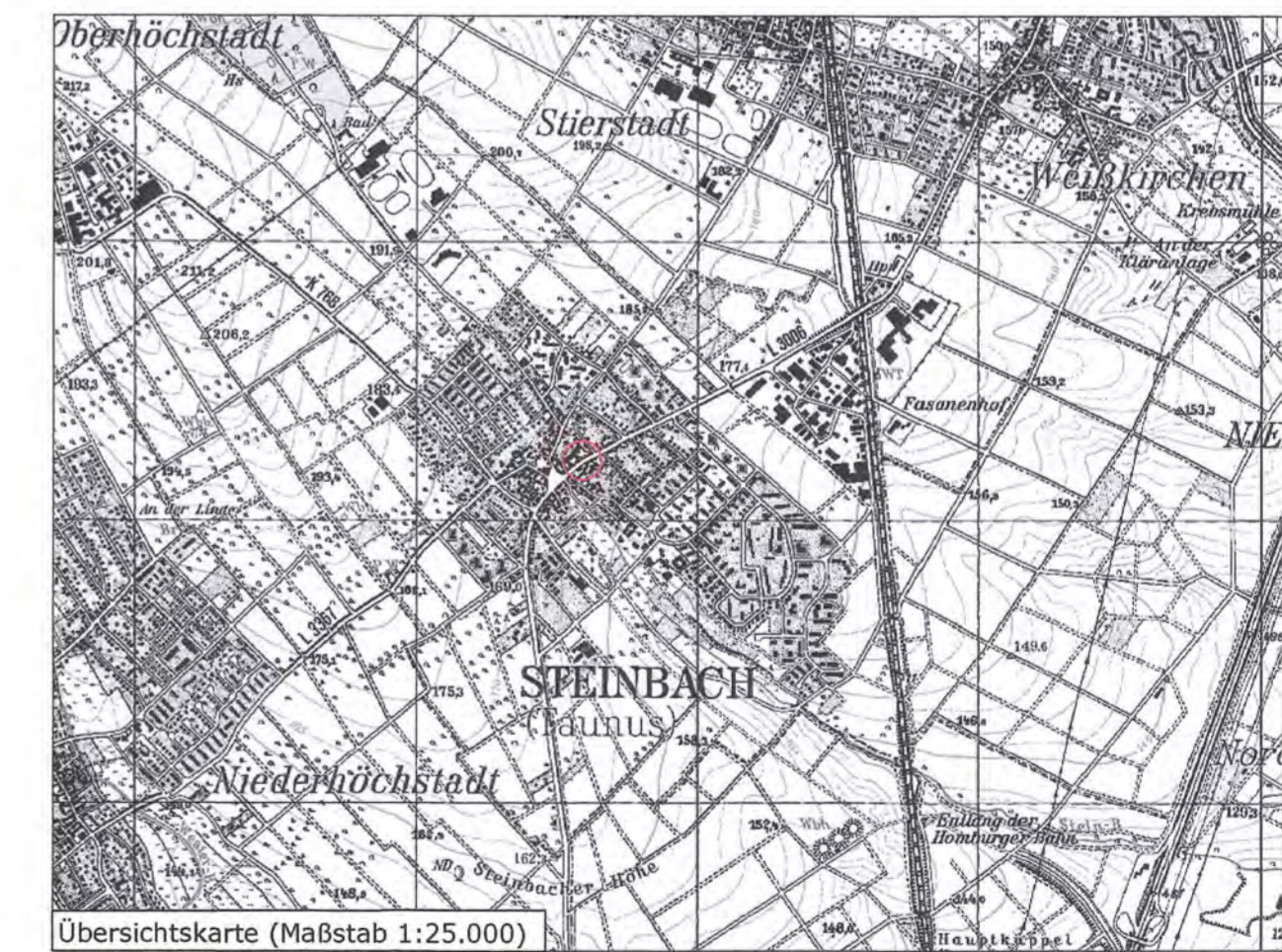


**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01. Juli 2020

Steinbach (Taunus), den 01. Juli 2020



**Stadt Steinbach (Taunus)**  
 Bebauungsplan "Bahnstraße"



<b>Satzung</b>	Stand:	12.03.2020 14.05.2020
	Bearbeitet:	Daniela Müller
	CAD:	Daniela Müller
	Maßstab:	1:1.000

Verfasser:  
**Plan.ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH  
 Alle Brauerstraße, Lalligastern Weg 37, 35322 Gießen  
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-8 / info@plan-es.com