Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4 — Flurnummer
- 49/1 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,67 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Radweg und Landwirtschaftlicher Weg
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- P — Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) Zweckbestimmung: Mischwasserkanal (M), Regenwasserkanal (R) (jeweils vorhanden)
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) Zweckbestimmung: Gasleitung (G) (vorhanden)
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) Zweckbestimmung: Wasserleitung (W) (vorhanden)
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) Zweckbestimmung: Regenwasserkanal (R_{neu})(geplant, unverbindlich)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken (unterirdisch, Lage unverbindlich)
- Regenwasserbehandlungsanlage (unterirdisch, Lage unverbindlich)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- Zweckbestimmung: Freifläche/ Funpark mit Retention

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- FW — Feuerwehraufstellfläche (7x12 m)
- GF — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten Kita belastende Fläche
- L — Mit Leitungsrechten zugunsten Kita zu belastende Fläche (Kanalhausanschluss) (Lage unverbindlich)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße" (2013). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße" (2013) werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wingertsgrund/In der Eck" für diesen räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,67 zulässig.

1.2 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen auf max. 2 Vollgeschosse (Z = II) festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

1.3.2 Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf (hier: Kindertagesstätte) dürfen im Nordwesten und im Südwesten bis an der eingrenzenden Grundstücksgrenze errichtet werden.

2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

2.1 Zweckbestimmung: Multifunktionale Fläche für Sport, Spiel und Freizeit sowie Retentionsfläche für Regenwasser
Geplant ist eine Integration der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche in die entlang der S-Bahnstrecke vorgesehene Retentionsfläche für Regenwasser. Projektiert sind ein Multifunktionsspielfeld, Bewegungsangebote wie Calisthenics, Slackline, Tischtennis sowie eine Pumptrack-Anlage. Gleichzeitig soll die Fläche, insbesondere das Multifunktionsspielfeld und die Rasenfläche von den Kita-Kindern nutzbar sein. Hierzu wird ein direkter Zugang von der Kita zur Freizeitfläche geschaffen. Zulässig sind insofern zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. die o.g. Anlagen, Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege auf 20 % der Fläche, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Maximal 15 % der Fläche dürfen versiegelt werden (teilw. asphaltierte Pumptrack-Anlage). Die verbleibenden 65 % Freifläche sind zu 30 % als Sport- und Spielrasen anzulegen und zu 70 % als Extensivrasen zu entwickeln und zu pflegen. Zulässig sind zudem Anlagen zur Versickerung.

2.2 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
Die als Verkehrsbegleitgrün gekennzeichneten Flächen sind als extensive Blühflächen bzw. Säume zu entwickeln und zu pflegen. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Es ist eine Mischung zu wählen, die eine Kombination aus folgenden Arten enthält: Genfer Günsel, Schnittlauch, Weinbergs-Lauch, Färber-Hundskamille, Ruchgras, Glatthafer, Aufrechte Trespe, Kornblume, Acker-Kratzdistel, Gewöhnliche Kratzdistel, Wiesen-Pippau, Wilde Möhre, Büschelnelke, Wilde Kardendistel, Stolzer Heinrich, Zypressen-Wolfsmilch, Schafschwingel, Wiesen-Labkraut, Gewöhnliches Sonnenröschen, Hopfenklee, Kriechender Hauhechel, Gewöhnlicher Dost, Sprossende Felsennelke, Kleine Pimpernell, Frühlings-Fingerkraut, Knolliger Hahnenfuß, Wilde Resede, Wiesen-Salbei, Weiße Fetthenne, Felsen-Fetthenne, Milder Mauerpfeffer, Gewöhnlicher Traubenkropf, Gewöhnliche Goldrute, Feld-Thymian.
Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

3 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB)

Zum Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers aus dem öffentlichen Regenwasserkanal wird ein Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich werden Flächen für die Errichtung von Regenwasserbehandlungsanlagen vorgesehen.
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen wie Sportfelder, Spielgeräte und Bänke erlaubt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Flächengründungen gestattet, wobei die Gründungstiefe 30 cm nicht überschreiten darf. Die übrigen multifunktionalen öffentlichen Grünflächen sind so gestaltet, dass sie eine sichere Ableitung von Regenwasser und Starkregen ermöglichen.

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

4.1 Oberflächenbefestigung:
Für die Fläche für Gemeinbedarf gilt: Befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

4.2 Grundstücksfreifläche:
Für die **Fläche für Gemeinbedarf** gilt: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Davon sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Artenliste 1-3 anzupflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die unter A 4.5 aufgeführte Pergola-Begrünung auf 200 m² Fläche kann ebenfalls zur Anrechnung gebracht werden.
Es gilt: 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m² oder 2 Bäume 2. Ordnung bzw. 3. Ordnung/ 100 m².

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dickem Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen erfolgen und dauerhaft erhalten bleiben. Abgängige Gehölze müssen durch gleichartige ersetzt und spätestens innerhalb eines Jahres neu gepflanzt werden.

Für die **öffentliche Grünfläche** gilt: Die Flächen mit der Zweckbestimmung öffentlich Grünfläche sind auf 70% der Freiflächen als Extensivrasen zu begrünen. Die Freiflächen entsprechen 65 % der Gesamtfläche (vgl. A 2.1). Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Es ist eine Mischung zu wählen, die eine Kombination aus folgenden Arten enthält: Genfer Günsel, Schnittlauch, Weinbergs-Lauch, Färber-Hundskamille, Ruchgras, Glatthafer, Aufrechte Trespe, Kornblume, Acker-Kratzdistel, Gewöhnliche Kratzdistel, Wiesen-Pippau, Wilde Möhre, Büschelnelke, Wilde Kardendistel, Stolzer Heinrich, Zypressen-Wolfsmilch, Schafschwingel, Wiesen-Labkraut, Gewöhnliches Sonnenröschen, Hopfenklee, Kriechender Hauhechel, Gewöhnlicher Dost, Sprossende Felsennelke, Kleine Pimpernell, Frühlings-Fingerkraut, Knolliger Hahnenfuß, Wilde Resede, Wiesen-Salbei, Weiße Fetthenne, Felsen-Fetthenne, Milder Mauerpfeffer, Gewöhnlicher Traubenkropf, Gewöhnliche Goldrute, Feld-Thymian.
Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Einzelne Strauchpflanzungen sind zulässig.
Auf der öffentlichen Grünfläche sind zudem mindestens 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

4.3 Dachbegrünung: Die flach geneigten Dächer sind mit Ausnahme technischer Anlagen zu einem Anteil von 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 10 cm betragen. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung des Begrünungsanteils der Dachfläche für Kiesstreifen, Betonplatten und Aufkantungen zulässig, die aus Brandschutzgründen sowie technisch bedingten Dachdurchführungen erforderlich sind.

4.4 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.

4.5 Fassaden-/ Pergola-Begrünung: Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt 200 m² begrünte Pergolen anzulegen. Die Anlage erfolgt spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Artauswahl erfolgt gemäß Artenliste 5.
Die Begrünung von Gebäudefassaden ist zulässig.

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

5.1 Straßenbäume: Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume gemäß Artenliste 6 anzupflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ zu pflanzen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen müssen dauerhaft angelegt werden und in den ersten Jahren durch eine 10 cm dicke Mulchschicht und später durch blütenreiche Staudensäume vor schädlichen Einflüssen geschützt werden.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung (PZ) dargestellten Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

5.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

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

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Flachdächer sind mit Ausnahme technischer Anlagen zu einem Anteil von 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung des Begrünungsanteils der Dachfläche für Kiesstreifen, Betonplatten und Aufkantungen zulässig, die aus Brandschutzgründen sowie technisch bedingten Dachdurchführungen erforderlich sind.

1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 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 (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Das Anbringen von Blick- und Sichtschutzelementen ist auf einer Länge von bis zu 30 % der Einfriedung erlaubt.
Aus Gründen des Artenschutzes sollte zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben. Sollte dies aus Sicherheitsgründen nicht möglich sein, ist die Durchgängigkeit für Kleintiere durch andere Maßnahmen zu gewährleisten.

3 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 Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)

Ergänzend zur wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird bestimmt, dass § 4 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 8 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

Ziffer 8.5 Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.; gefordert werden 1 Stellplatz je Gruppenraum, mindestens jedoch 2. Auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück wird gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung verzichtet, da der Stellplatzbedarf durch bestehende Stellplätze im öffentlichen Straßenraum oder die Schaffung weiterer Stellplätze im Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck" in der als „P" festgesetzten Fläche im öffentlichen Straßenraum erfolgt. Gleiches gilt für den Nachweis der Fahrradabstellplätze. Hinsichtlich Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze im öffentlichen Straßenraum gelten entsprechend nicht die Regelungen der Stellplatzsatzung bzw. der Garagenverordnung, sondern die einschlägigen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Die sich außerhalb des Baugrundstücks im öffentlichen Straßenraum befindenden Stell- und Abstellplätze sind mittels Baulast zu sichern und dem Bauvorhaben zuzuordnen.
Bei der multifunktionale Sport-, Spiel- und Freizeitfläche handelt es sich nicht um eine Sportstätte im Sinne der Stellplatzsatzung. Es entsteht kein Zu- und Abgangsverkehr, der einen Stellplatzbedarf für Kfz auslösen würde.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)

Niederschlagswasser von abflusswirksamen Flächen ist nach Möglichkeit zu versickern, andernfalls zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Verkehrsflächen. In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Zisterne mit mind. V=3m³ anzulegen.

D) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiets (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. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt folgende konkrete Maßnahmen auf:

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Bauzeitenbeschränkung
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten
Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

V03 Schutz von Baumbestand
Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Zum Erhalt festgesetzter Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Dies gilt auch für, die nicht auf dem Baugrundstück selbst stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

V 04 Vermeidung von Vogelschlag
Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² ist gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Rechungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach als „hoch wirksam" bezeichnet werden.

3.2 Sonstige artenschutzrechtlich empfohlene Maßnahmen

E 01 Regionales Saatgut
Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

E 02 Integration von Nisthilfen an Gebäuden
Zur Förderung der örtlichen Avifauna wird die Installation von Nistkästen an den neuen Gebäuden im Geltungsbereich empfohlen. Es wird die Installation von mindestens drei Haussperlingskolonien (dies entspricht neun Brutkammern) und mindestens drei Höhlenkästen für Stare vorgeschlagen. Zusätzlich wird die Installation von drei Mauersegler-Nistkästen sowie einem Nistkasten für den Turmfalken an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes empfohlen.

4 Artenlisten

Artenliste 1 Laubbäume 1. Ordnung (auch in Sorten):
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer plantanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche[1]
Tilia cordata	- Winterlinde	Ulmus laevis	- Flatterulme[1]

[1]verträgt temporäre Überflutungen

Artenliste 2 Laubbäume 2. Ordnung (auch in Sorten):
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		

Artenliste 3 Laubbäume 3. Ordnung (auch in Sorten):

Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume

Artenliste 4 Heimische Sträucher:
Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum*	- R. Heckenkirsche
Berberis vulgaris	- Berberitze	Prunus spinosa*	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus catharitca*	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel	Rosa canina*	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Euonymus europaeus*	- Europ. Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa*	- Traubenholunder
Frangula alnus*	- Faulbaum	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche		

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

Artenliste 5 Kletterpflanzen:
Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Parteonocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein

Artenliste 6 Klimaresiliente Bäume[1]:
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 16-18 cm

Feldahorn in Sorten	- Acer campestre*	Mehlbeere in Sorten	- Sorbus aria*
Französicher Ahorn	- Acer monspessulanum*	Schwedische Mehlbeere in Sorten	- Sorbus
Spitzahorn	- Acer platanoides*	Amerikanische Stadtlinde	- Tilia cordata
Purpur-Erle	- Alnus x spaethii	intermedia*	
Nainbuche in Sorten	- Carpinus betulus*	Winterlinde in Sorten	- Tilia cordata*
Baumhasel	- Corylus columa	‚Greenspire'	
Blumen-Esche in Sort.	- Fraxinus ornus	Brabanter Silberlinde	- Tilia tomentosa
Hopfenbuche in Sorten	- Ostrya carpinifolia	‚Brabant'	
Zierkirsche	- Prunus x schmittii	Holländische Linde in Sorten	- Tilia x
Zerr-Eiche in Sorten	- Quercus cerris	europaea	

[1]klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)
*einheimische Arten

5 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich Hinweise auf Kontaminationen, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6 Verzicht auf Geovlies und Schotterflächen

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies und Schotterflächen zu verzichten (ausgenommen hiervon sind Schotterrasenflächen die anstelle anderer Befestigungsarten für Stellplätze oder Feuerwehrzufahrten und Feuerwehrbewegungsflächen gestaffen werden).

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	10.02.2020
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.07.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.07.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	25.07.2022
bis einschließlich	26.08.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	28.08.2024
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	09.09.2024
bis einschließlich	11.10.2024
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	09.12.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in der *Taunus Zeitung*.

Ausfertigungsvermerk:
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:

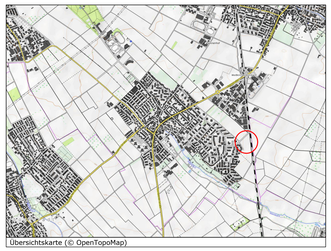
____.____._____

Steinbach (Taunus), den ____.____._____

Bürgermeister

Stadt Steinbach (Taunus)

Bebauungsplan "Wingertsgrund / In der Eck"



Satzung

Stand:	03.05.2022
	13.08.2024
	15.11.2024
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Leinweber
Maßstab:	1 : 500

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