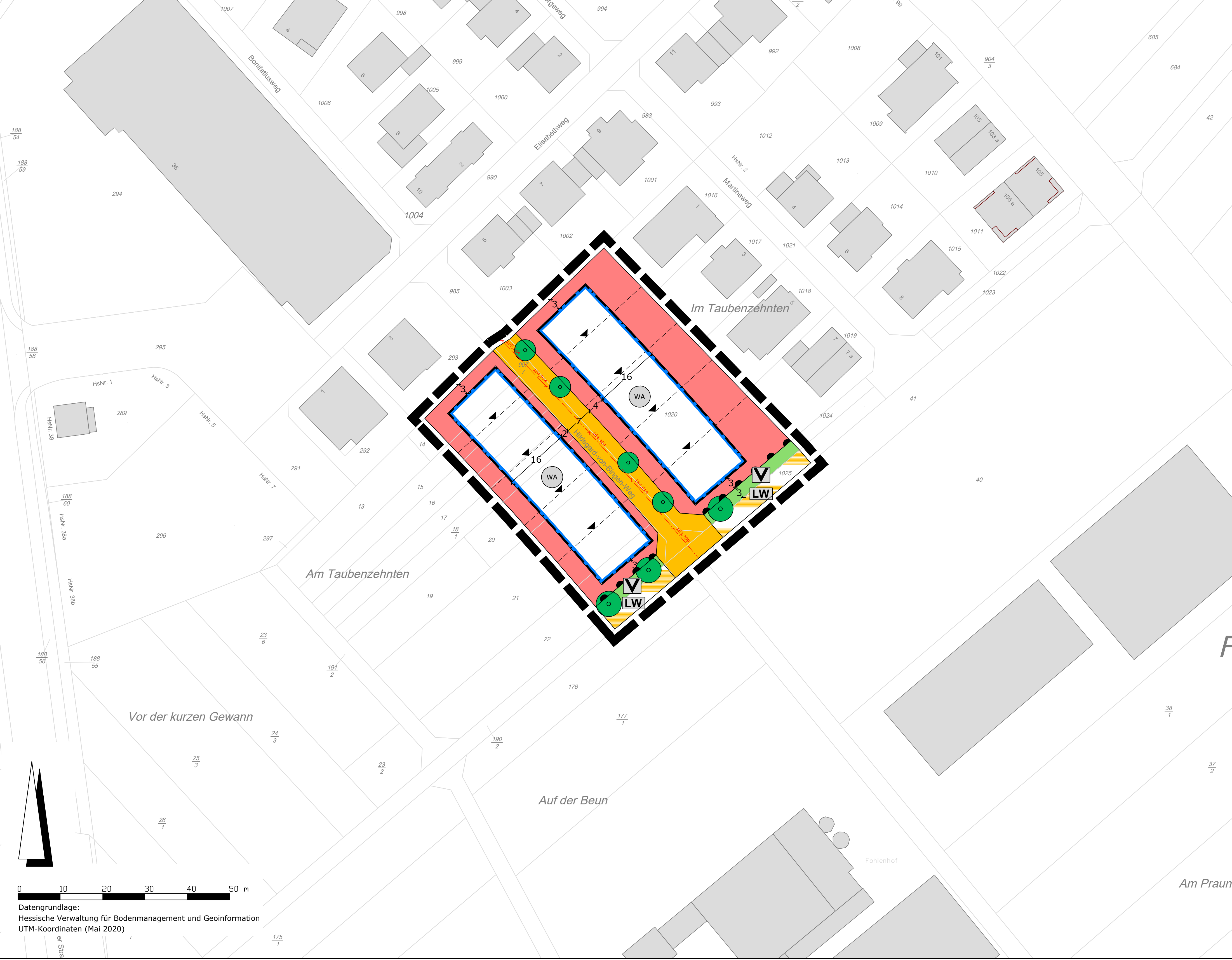


Planzeichnung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	Bauweise	THmax./ OKAttika	FKmax./ OKGeb.
WA	0,4	0,8	II	H	a	7,00 m	10,50 m



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)	
0,8	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z), zwingend
FKmax./ OKGeb.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m; Hier: maximale Firsthöhe / Oberkante Gebäude
THmax./ OKAttika	maximale Traufhöhe / Oberkante Attika
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
a	abweichende Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig (Kettenhäuser)
↗	einsseitige Grenzbebauung
Vorkehrflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
↗	Straßenverkehrsfläche
↗	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
LW	Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
----	Bereich ohne Ein- /Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
↗	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
↗	Anpflanzen: Bäume
Sonstige Planzeichen	
↗	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Katasteramtliche Darstellungen

---	Flurgrenze
○	Polygonpunkt
---	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
---	Flurnummer
---	Flurstücksnummer
---	vorhandene Bebauung
---	Geplante Solihöhe Straßen in m ü. NNH

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
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 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66);

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

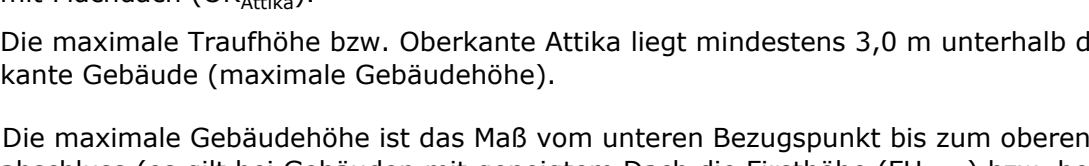
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante in der Straßennitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d. h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die niedrigere gelegene Straße als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen. Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.
 - Die maximale Traufhöhe bzw. Oberkante Attika liegt mindestens 3,0 m unterhalb der Oberkante Gebäude (maximale Gebäudehöhe).**
 - Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (es gilt bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Firsthöhe (FK_{max}) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Gebäude (OK_{geb,max})).**
 - Die festgesetzte maximale Oberkante Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.**
 - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudefußwand abgerückt werden.**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (GRZ II).
 - Verickerungsfähig angelegte Nebenanlagen (wie z. B. Terrassen) im Sinne von A 7.2 sind dabei in ihrer tatsächlichen Größe auf die GRZ II anzurechnen.**
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

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

Abweichende Bauweise (WA): Die Gebäude sind als Hausgruppen (Kettenhäuser) zu errichten. Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einer eingeschossigen Garage bestehen. Die Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahme: Bei dem östlichen Grundstück ist die festgesetzte Baugrenze bzw. die gem. HBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.
- Skizze möglicher Gebäudetypologien:**



- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**
 - In den Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf 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.
 - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufstellung von Wärmepumpen zulässig, die nach Landesrecht zu wählenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene überdeckte Stellplätze mit einem maximalen Abstand von der Straße von 10,0 m zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Kettenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - K 01 Anbringen von Nistkästen**

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Nistplätze in den Höten der ehemaligen Kleingartenanlage sind an geeigneten Standorten Nistkästen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind 6 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
 - Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdeckte 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 Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergediegene Wegedecken. Das auf (wasserundurchlässigen) Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angelegene 100 m² Grundstücksfreifläche, 1 Strauch/5 m².
 - Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung LED-Leuchten (LED-Leuchten) zu verwenden. Die Leuchten sind mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

Artenlisten für Anpflanzungen
Folgende Arten sind vorrangig zu pflanzen:

Artenliste 1 (Bäume, auch in Sorten): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 100-150 bzw. Wei. 2 x v., 100-150

Acer campestre	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	Tilia cordata	- Winterlinde
A. pseudoplatanus	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	Sorbus aucuparia	- Eberesche

- | | | | |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Obstbäume: | |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Lonera xylosoma | - Heckenkirsche |
| Juglans regia | - Walnuss | Malus domestica | - Apfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Pyrus communis | - Birne |
| Quercus robur | - Stieleiche | Sorbus domestica | - Speierling |

- Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150**
- | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Artemisia ovalis | - Felsenbirne | Lonicera xylosoma | - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Pyrus pyracantha | - Wildbirne |
| Caryulus avellana | - Haselnuss | Rosa carolina | - Hundrose |
| Euonymus alatus | - Eingeiffr. Weildorn | Sambucus nigra | - Schw. Holunder |
| C. laevigata | - zweigiffr. Weildorn | Salix caprea | - Salweide |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Viburnum lantana | - Wul. Schneeball |

- Artenliste 3 (Kletterpflanzen): Pflanzqualität mind. Topfballen, 2 x v., 60-100 Clematis viticla**
- | | | | |
|-----------------|----------------------|--------------------|--------|
| - Waldrebe | Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt | |
| Hedera helix | Parthenocissus spec. | - Wilder Wein | |
| Humulus lupulus | - Hopfen | Vitis vinifera | - Wein |
| H. petiolaris | - Kletterhortensie | | |

- Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Ausgleich des Biotopverlustris aus 123.653 Punkten erfolgt durch Ankauf von 82.271 Ökوپunkten aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme der HLG durch die Stadt Steinbach (Taunus). Die restlichen 41.382 BWP des Ausgleichsbedarfs stammen aus dem Ökوپunktekonto der Stadt Steinbach (Taunus).

Von den insgesamt zugewordnenen Ausgleichsmaßnahmen entfällt ein Anteil von 72,5 % auf die künftigen Eingriffe im Wohngebiet und ein Anteil von 27,5 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließung.

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

- Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Walmdächer mit einer Neigung von bis zu 60° sowie Pultdächer und Zeltdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 10° sind ebenfalls zulässig. Für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dachbedeckung Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Nicht beschichtete Zinkeindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu 80 % extensiv zu begrünen.
 - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudefußwand abgerückt werden.
- 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 oder Müllbehälterkästen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
- Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Einfriedigungen sind straßenseitig auf eine Höhe von 1,00 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,50 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohnplätze sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune zulässig.
 - Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen und einheimische standortgerechte Hecken- und Strauchpflanzungen sowie Kombinationen daraus. Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Überhänger über die Grundstücksgrenze durch Ast-, Blätter etc. aus Verkehrssicherungsgründen nicht zulässig. Auf die Artenauswahl E und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist ausgeschlossen.
 - Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
 - Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen ab OK_{geb}) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m als gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Wohngebäude und Garagen mit Flachdächern (0° - 10° Dachneigung) sind auf den technisch möglichen Flächen zu 80 % extensiv zu begrünen.
- Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**
 - Verwertung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 40 l/m² angeschlossener Aufangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Auf die Zisternensatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauvortragstellung wirksame Fassung.
 - Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalchutzbehörde 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).
 - Wasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (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.
 - Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidenten Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wissenschaft, Dezernat IV/WI 41, 1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Bod-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.
 - Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
 - Verkehrsbegleitgrün**

Auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns ist regionales Saatgut zu verwenden.
 - Artenschutz**
 - Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

- Vf1 Bauzeitenbeschränkung**

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- Vf2 Reptilienzaun und Umweltaubeleuchtung zum Schutz von Reptilien**

Das Baufeld ist vor Beginn der baulichen Aktivitäten durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um eine potenzielle Gefährdung von Individuen der Zaunbedeckte während der Bauphase zu vermeiden. Vor Beginn der Baufeldräumung sind die eingezäunte Bereich durch eine Umweltaubeleuchtung zu kontrollieren. Gegebenenfalls vorgesehene streng geschützte Tierarten (Zaunbedeckte) oder auch besonders geschützte Arten sind in geeignete Habitate jenseits des Schutzzauns zu bringen.
- Vf3 Vermeidung von Vogelschlag**

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegeler Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HNatSchG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HNatSchG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Sofern notwendig wird dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außen-seite der Scheibe kenntlich gemacht. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.
- Vf4 Erhalt von Baumbestand**

Gesunder Baumbestand 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 gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.
- Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:**

- K 01: Anbringen von Nistkästen**

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Nistplätze in den Höten der ehemaligen Kleingartenanlage sind an geeigneten Standorten Nistkästen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind 6 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
- E 01: Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit**

Zur allgemeinen Förderung heimischer Vogelarten sollte die Nahrungsquellenverfügbarkeit in-nerhalb des PG durch eine Pflanzung heimischer, regionaler Blütenpflanzen und Sträucher verbessert werden. Hier wäre zur Begrünung von Säumen und Randstrüchern die Verwendung einer artenreichen Blühhensicht, angereichert mit Pflanzenarten speziell für Sämereien fressende Vögel (wie z. B. Wilde Karde (Dipsacus folium), Krotzdistel (Cirsium vulgare), Sonnenblume (Helianthus annuus)) geeignet.

Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben. Als Winternahrungsquelle für die Wacholderdrossel sind beerenreiche Sträucher wie Weildorn, Schwarzdorn, Wacholder und auch Eberesche zu empfehlen.
- E 02: Integration von Nisthilfen an Gebäuden**

Viele gebäudebedingte Vogelarten wie Hausperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate auch zukünftig zu wahren, wird eine für gebäudebedingte Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder einer adäquaten Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter.
- E 03: Fassadenbegrünung zur Förderung der Artenvielfalt**

Für die Förderung der Artenvielfalt wird empfohlen mindestens Nebengebäude mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Fassadenbegrünungen schaffen Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten und Vögel. Sie dienen nicht nur als Brutplätze für Vögel, sondern auch als Unterschlupf und Überwinterungsort für viele Insekten, einschließlich Schmetterlingen und Faltern. Zudem fungieren begrünte Fassaden als vernetzende Trittsteine, die unterschiedliche Lebensräume im Siedlungsbereich verbinden.
- Bodenschutz**

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

 - VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden**

Nach § 6 BbodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vermassungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

In den DIN finden sich Angaben zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenanteil und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen. Bodenmieten dürfen nicht in Mulden oder an vermasten Standorten angelegt werden. Besteht die Gefahr von oberflächigen Wasserauflüssen am Mietenfuß, so ist dieser zu entwässern. Lagerflächen vor Ort sind ausreichend zu dimensionieren und aussagekräftig zu kennzeichnen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 (DIN e. V. 2019c) und DIN 18915 (DIN e. V. 2013b) durchzuführen.

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfällt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.
 - VB 2 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen in der Bauphase**

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die tiefer gelegenen Unterboden-schichten nicht verdichtet werden, da dies zusätzlich zu einer Verminderung der Bodenfunktion oder gar irreversiblen Schädigung führen kann. Da Pflanzenwachstum nur auf ungestörtem Boden uneingeschränkt möglich ist, gilt dies insbesondere für temporär angelegte Flächen, sowie Flächen, die rekultiviert werden sollen. Um Bodenverdichtungen entgegenzuwirken, ist unnötiges Befahren des Bodens zu unterlassen. Das Befahren von Böden ist nur mit geeignetem Gerät zulässig: Fahrwerke und Reifendrucke sind bei den zum Einsatz kommenden Fahrzeugen zu verringern. Bei Verdichtungsgefährdungen Böden müssen Baust Straßen, Baggermaschinen oder andere geeignete Maßnahmen genutzt werden.

Bei erhöhter Bodenfeuchte (s. VB 01) ist das Befahren von unbefestigten Böden vollständig zu unterlassen. Das Befahren von Flächen außerhalb der Zuwegungen und des Eingriffsbereichs ist nicht zulässig.
 - VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion in und nach der Bauphase**

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an den angrenzenden angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freilegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu lassen.
 - VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)**

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Bauanrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Kommt es trotz der Vermeidungsmaßnahmen zu Verdichtungen, ist der Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern. Um die Tiefenlockerung nachhaltig zu stabilisieren, sollten betroffene Flächen mit tiefverzelnden Pflanzen begrünt werden.

Ggf. ausgehobener Oberboden muss lagergerecht wieder eingebaut werden (s. VB 1). Auch nach der Rekultivierung der Böden während der Bauphase ist darauf zu achten, dass die rekultivierten Flächen im Zuge von Bautätigkeiten durch schweres Gerät und anderweitige schwere Baufahrzeuge nicht wieder rückverdrängt werden. Alle freiliegenden Bodenflächen sollten zeitnah wieder begrünt werden (besonders bei Hangneigung > 4 %). Hierfür ist standortgerechtes Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden.
 - VB 5 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase**

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf bestgeeignete Flächen zu beschränken.

Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.

Verfahrensübersicht

Die Erschließungsentscheidung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.04.2014.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.05.2014.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.05.2021.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.05.2025.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025.
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 11.05.2026.
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
Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan
"Taubenzehnter II" - 3. BA
(Hildegard-von-Bingen-Weg)



Satzung
Stand: 17.11.2020
01.04.2025
18.11.2025
Bearbeitet: Schade
CAD: Leinweber
Maßstab: 1 : 500

Verfasser:
PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbautechnik und Stadtplanung, AKH
Alt-Bauwerkshof, Lehnweg 37, 35390 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com