

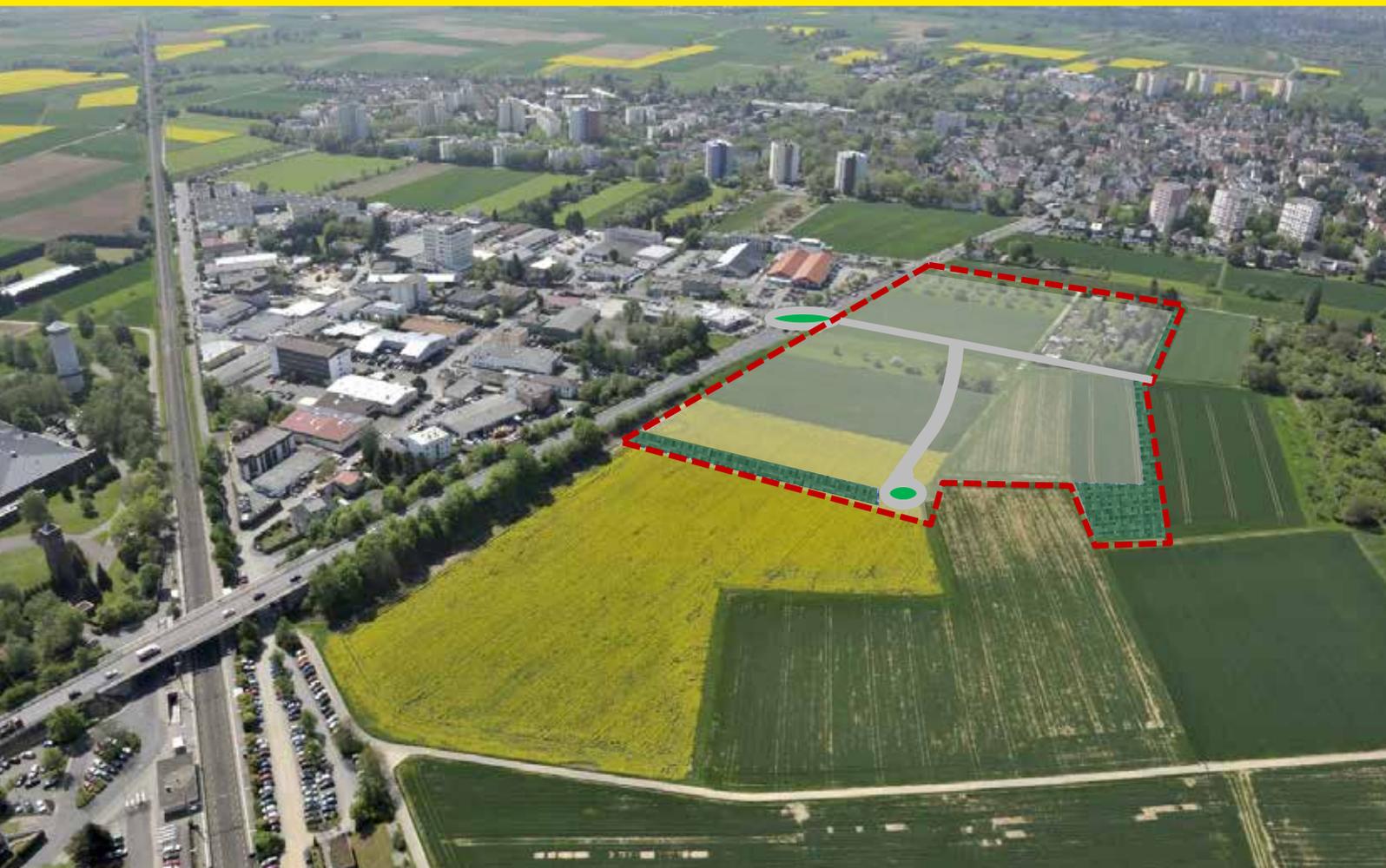


STEINBACH (TAUNUS)

...meine Stadt!

Gewerbegebiet „Im Gründchen“

Erschließung 2019



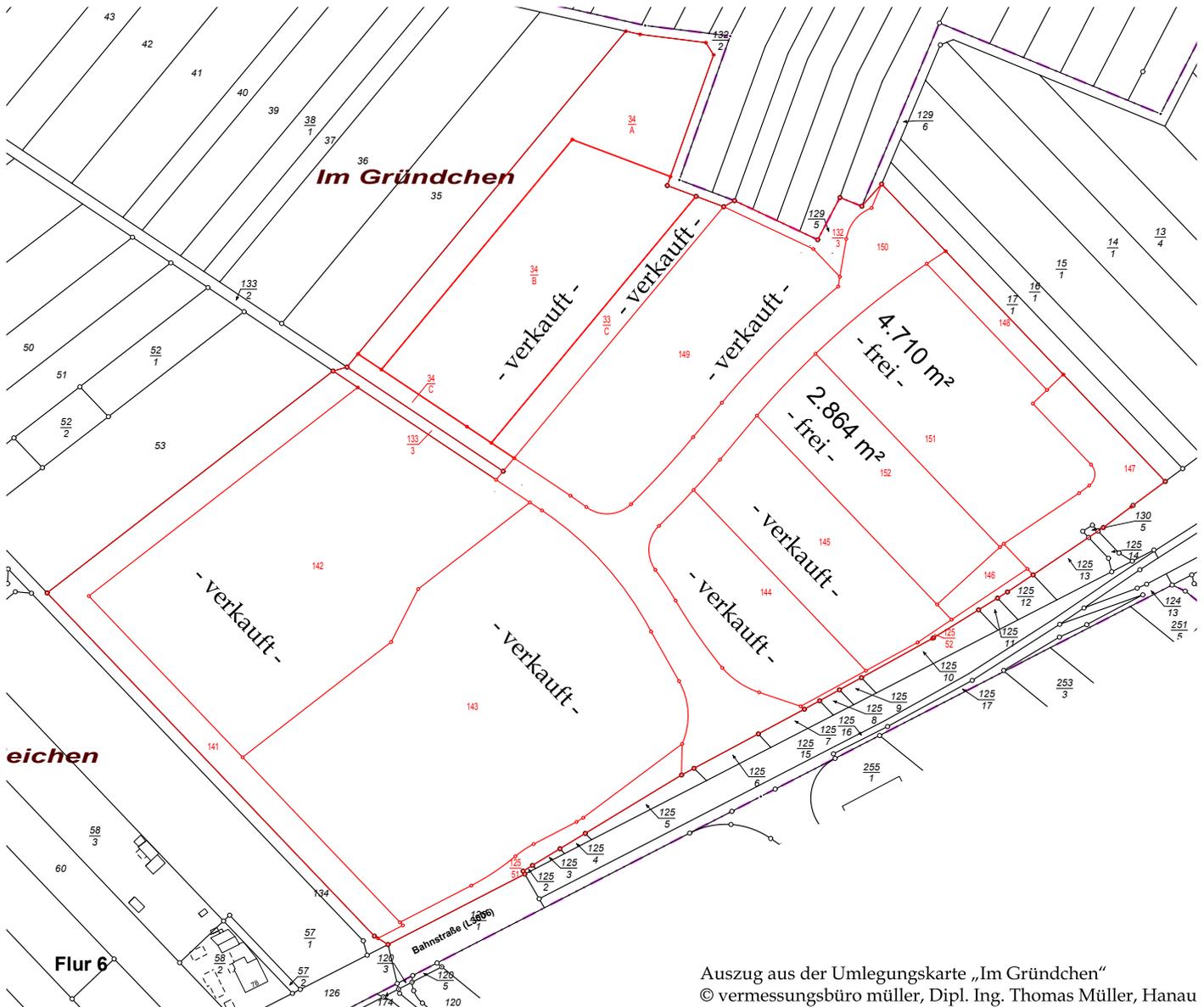
Wirtschaftsstandort Steinbach (Taunus)

Die Stadt Steinbach (Taunus) liegt im Regierungsbezirk Darmstadt sehr zentral im Ballungsraum Rhein-Main. Als südlichste Stadt des Hochtaunuskreises grenzt Steinbach (Taunus) im Osten unmittelbar an die Stadt Frankfurt am Main an. Die weiteren Nachbarkommunen sind Oberursel (Taunus), Kronberg im Taunus und Eschborn, welche zum Main-Taunus-Kreis gehört. Somit stellt Steinbach von seiner Lage ein Bindeglied zwischen dem Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum Frankfurt und dem landschaftlich exponierten Taunus dar. Steinbach hat mit 442 ha Fläche eine relativ kleine Gemarkung, wovon 146 ha besiedelt, 76 ha Waldgebiet und 220 ha offene Kulturlandschaft sind. Aufgrund der kleinen Fläche ergibt sich eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte von 2.402 Einwohnern pro Quadratkilometern.

- Eine zentrale Lage im Ballungsraum Rhein-Main. Angrenzend an das Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum Frankfurt
- Günstige Miet- und Kaufpreise und einen attraktiven Gewerbesteuerhebesatz von 370 v. H.
- Eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Frankfurt; 9 Minuten zur Messe und 13 Minuten zum Hauptbahnhof Frankfurt
- Den Flughafen erreichen Sie innerhalb von 18 Minuten über die Autobahn A5 mit dem PKW
- Ein gut ausgebautes Kinderbetreuungsangebot (auch für die Kinder Ihrer Mitarbeiter) mit derzeit vier Kindertagesstätten - eine weitere in Planung, Grundschule und private bilinguale Schule
- Eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Sportanlagen, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, vielfältiges Vereinsleben



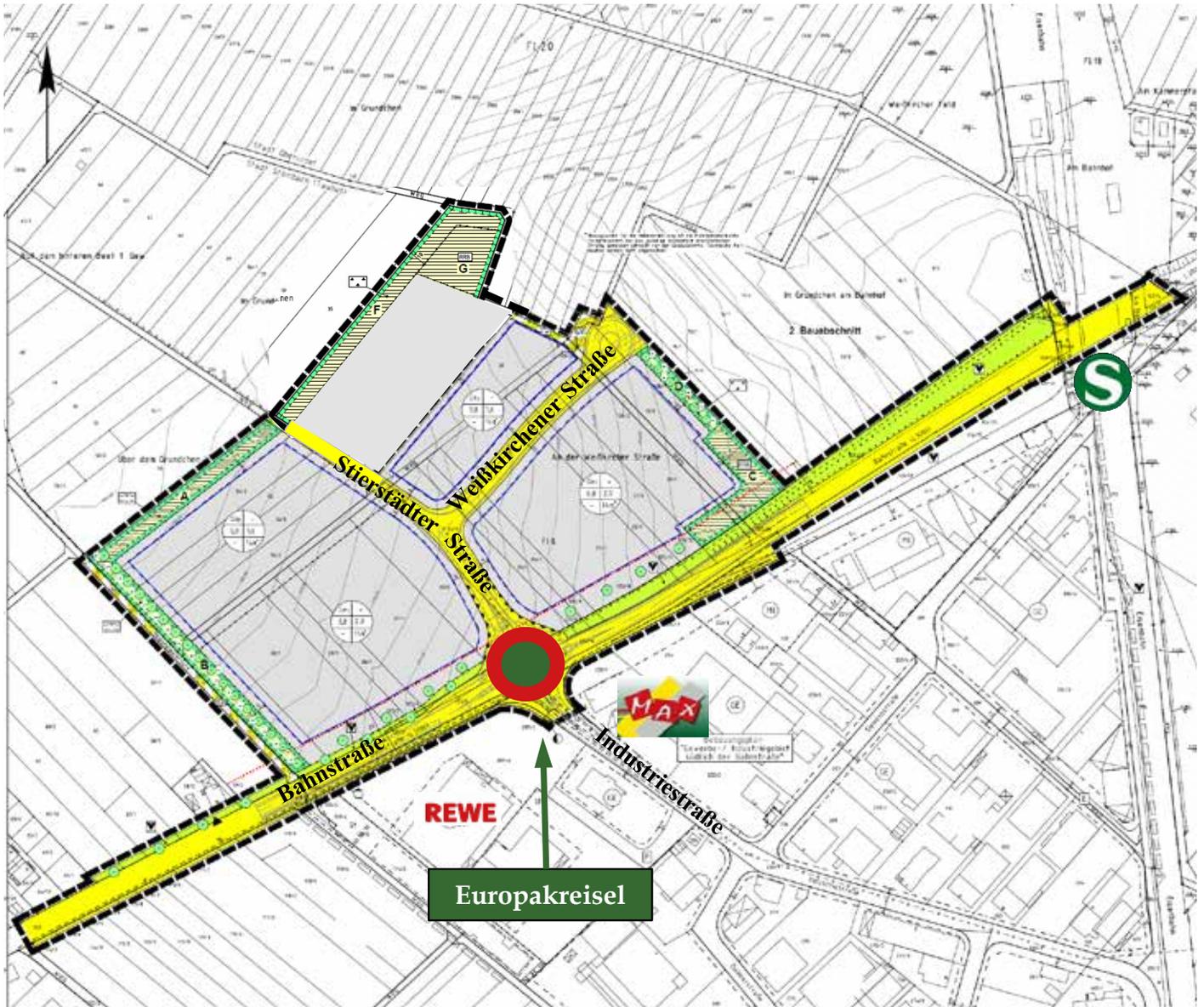
Vermarktungsflächen Gewerbegebiet „Im Gründchen“



Auszug aus der Umlegungskarte „Im Gründchen“
© vermessungsbüro müller, Dipl. Ing. Thomas Müller, Hanau

Gewerbegebiet „Im Gründchen“

Insgesamt rund 6 ha Nettobauland, d.h. Gewerbegrundstücke



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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I 1057),

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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).



1. Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellung	1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen
1.1.1		Flurgrenze	1.2.5.1		Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
1.1.2		Flurnummer	1.2.6		Grünflächen
1.1.3		Polygonpunkt	1.2.6.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
1.1.4		Flurstücknummer	1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A - J) überlagert Rückhaltefläche Niederschlagswasser
1.2		Planzeichen	1.2.7.1.1		Entwicklungsziel Ortsrandeingerünung
1.2.1		Art der baulichen Nutzung	1.2.7.1.2		Entwicklungsziel Ortsrandeingerünung mit besonderen Funktionen für geschützte und gefährdete Tierarten
1.2.1.1		Gewerbegebiet	1.2.7.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung	1.2.7.3		Anpflanzung von Säulenbäumen einheimischer Arten
1.2.2.1		Grundflächenzahl (GRZ)	1.2.7.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.2.2		Geschoßflächenzahl (GFZ)	1.2.7.5		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier	1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.2.3.1		Oberkante Gebäude	1.2.8.1		Bauverbotszone
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.3.1		Baugrenze	1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.4		Verkehrsflächen	1.2.8.4		Gashochdruckleitung der Mainova (nicht eingemessen)
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche	1.2.8.5		Ortsnetzfrequenzleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.2.8.6		Versorgungsanlagen der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier	1.2.8.7		Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
1.2.4.3.1		Rad-/Fußweg	1.2.8.8		Darstellung unverbindlich
1.2.4.3.2		Landwirtschaftlicher Weg	1.2.8.9		Darstellung unverbindlich
1.2.4.3.3		Fußweg			
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier			
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
1.2.4.4.2		Grundstückszufahrt			

2. Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA 1. 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 Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

2.1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

2.1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes - Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

2.1.3 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Die Mindestgrundstücksgröße im Gewerbegebiet beträgt 2.000 m².

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

2.2.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche sowie Anlieferungszonen und - sofern dies aus Gründen der Betriebssicherheit erforderlich ist - für gewerblich genutzte Hofflächen und Stellplätze.

2.2.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

2.2.3 Zur Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anlockung auf Insekten gering ist.

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 Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Regenrückhaltung und die Rigolen.

2.3.2 Alle Pflanzflächen sind bis zum Bestandsschluss mind. 1 x jährlich auszumähen, Ausfälle sind zu ersetzen. Ansaatflächen sind nach Aufgang der Saat (Wuchshöhe rd. 25-30 cm) einer Mahd (Schnitthöhe 20 cm) zu unterziehen. Mit Abblühen der darauf folgenden Blüte beginnt die regelmäßige Pflege.

2.3.3 Fläche F, Flur 6, Flst. Nr. 34 tlws. (nowestlicher Rand)

Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung mit besonderen Funktionen für geschützte und gefährdete Tierarten. Fläche F ist zu 60 % mit Gehölzgruppen à 30-100 m² Fläche (= 15-50 Sträucher pro Trupp) gem. Artenliste 2 zu bepflanzen. Pflanzdichte in der Pflanzung: 1 Strauch / 2 m². Daraus ergibt sich ein Pflanzbedarf von rd. 500 Sträuchern. Die übrige Fläche ist analog 2.3.4 zu begrünen und zu pflegen.

Das Einbringen von Leitungen sowie eines Wartungsweges für das Regenrückhaltebecken ist zulässig.

2.3.4 Fläche G, Flur 6, Flst. Nr. 34 tlws. (nördlicher Teil)

Entwicklungsziel: Versickerungsmulde (Rückhaltefläche Niederschlagswasser)

Im Bereich der Fläche G wird eine vertiefte naturnah gestaltete Mulde zur Sammlung des anfallenden Hangwassers errichtet, die das Regenwasser sukzessive zu dem im Norden gelegenen Regenrückhaltebecken führt. Die Böschungen und Randbereiche sind mit standortgerechtem Saatgut aus regionaler Herkunft einzusäen und einmal jährlich im September zu mähen.

2.3.5 Fläche H (CEF-1), Flur 6, Flurstück Nr. 47/4 (rd. 1.445 m²): Erhaltungs- und Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen:

Rückbau und Entsorgung der baulichen Anlagen inklusive Wohn- und Bauwagen, Rückbau der Toranlage im Westen sowie des Zaunes am östlichen Rand zur Wegeparzelle 133 zur Herstellung der freien Zugänglichkeit,
Erhalt der vorhandenen Birke,
Erhalt der drei hochstämmigen Obstbäume (Süßkirsche, Apfel und Zwetsche),
Anpflanzung von 17 hochstämmigen Obstbäumen. Der Pflanzabstand sollte hierbei ca. 8 bis 10 m und Pflanzqualität mind. Hochstamm 3xv. , 12-14 Stammumfang betragen. Die Obstbäume sind regelmäßig durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen mit alten Obstsorten zu ersetzen. Der Anteil der Apfelbäume sollte mindestens 90 % betragen, Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zur Entwicklung von artenreichem Grünland, Pflege des Grünlandes in Form einer zweischürigen Wiese (Mahd Juni und September) mit Abtransport des Mahdgutes.
(vgl. Ausnahmegenehmigung / Änderungsbescheid vom 15.02.2018, Az. 612-100-UN-1161-17-52)

- 2.3.6 Fläche I (CEF-2), Flur 7, Flurstück Nr. 160 (rd. 3.336 m²) : Entwicklungsziel: Streuobstwiese und Entwicklung naturnaher Retentionsraum
Maßnahmen: Streuobstwiese (rd. 2.819 m²)

Anpflanzung von 28 hochstämmigen Obstbäumen. Der Pflanzabstand sollte hierbei ca. 8 bis 10 m und Pflanzqualität mind. Hochstamm 3xv. , 12-14 Stammumfang betragen. Die Obstbäume sind regelmäßig durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen mit alten Obstsorten zu ersetzen. Der Anteil der Apfelbäume sollte mindestens 90 % betragen. Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zur Entwicklung von artenreichen Grünland, Pflege des Grünlandes in Form einer zweischürigen Wiese (Mahd Juni und September) mit Abtransport des Mahdgutes
Anlage von vier Greifvogelstangen

Fläche J, Maßnahmen: Entwicklung naturnaher Retentionsraum (rd. 517 m²)

Absenkung des Geländeneiveaus und Geländemodellierung zur Schaffung des Retentionsraumes

Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zur Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland Pflege der Feuchtwiese: Staffelmahd per Hand oder leichter Technik. Erste Mahd mit 70 % der Fläche zwischen dem 25.06. und 05.07. Zweite Mahd mit 100 % der Fläche zwischen 15.09. und 30.09. mit Abtransport des Mahdgutes.

(vgl. Ausnahmegenehmigung / Änderungsbescheid vom 15.02.2018, Az. 612-100-UN-1161-17-52)

- 2.3.7 Fläche K (CEF-3), Flur 3, Flurstück Nr. 73 (rd. 1.486 m²): Erhaltungs- und Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Rückbau und Entsorgung der baulichen Anlagen,
Erhalt von 7 Obstbäumen und zwei Walnußbäumen,

Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen und Integration in den Bestand. Die Obstbäume sind regelmäßig durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen mit alten Obstsorten zu ersetzen. Der Anteil der Apfelbäume sollte mindestens 90 % betragen.

Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zur Entwicklung von artenreichen Grünland, Pflege des Grünlandes in Form einer zweischürigen Wiese (Mahd Juni und September) mit Abtransport des Mahdgutes
(vgl. Ausnahmegenehmigung vom 28.04.2017, Az.: 612-100-UN-1161-17-52)

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 Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas vorzusehen. 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 Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 2.5.3.

- 2.5.2 Eingrünung im Osten: Anlage einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten 3 (Ziffer 2.5.3). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren.

Mindestens 80 % der Fläche ist insgesamt zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m².

Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

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		

Obstbäume (H., v., 8-10):

Prunus avium	- Kulturkirsche
Malus domestica	- Apfel
Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.6 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich des Biotopwertdefizits von 26.124 Punkten erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus). Von den insgesamt zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen entfällt ein Anteil von 93 % auf die künftigen Eingriffe in den Gewerbegebieten und ein Anteil von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließung.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.5.3 abzupflanzen (einreihige 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/Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Dachbegrünung: Die Flachdächer im Gewerbegebiet sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen.

3.4.2 Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfdm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

Artenliste	
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana / Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Grundsätze zur Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. (§ 55 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 Stellplatzsatzung

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

4.3 Bodendenkmäler

4.3.1 Im beplanten Bereich sind hessenArchäologie Kulturdenkmale (historische Grenzsteine) bekannt. Es ist sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster des Regionalverbands Frankfurt RheinMain eingetragenen Grenzsteine nach Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit hessenArchäologie abzustimmen.

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

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 Praunheim II der Stadt Frankfurt. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4.6 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen.

Bodenaushub 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 Vogelarten führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit 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 Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung n§a4c5h Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

- 4.8 Als Ausgleich für den mit der Rodung der Höhlenbäume 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: 6 Nischenbrüterhöhlen (Typ 1 N), 6 Sperlingskolonien (Typ 1 SP), 6 Großraumnisthöhlen (Typ 2GR Dreilach), 3 Meisenresidenzen (Typ 1 MR), 3 Halbhöhlen (Typ 2MR), 3 Starenhöhlen (Typ 3S), 3 Starenhöhlen (Typ 3SV), 3 Baumläuferhöhlen (Typ 2B), 3 Nisthöhlen (Typ 1 B 0 32mm) sowie jeweils 5 Fledermaus-Universalhöhlen (Typ 1 FFH), Fledermaus Großraumhöhlen (Typ 2FS), Fledermaus-Großraumquartiere (Typ 1 FW) und Fledermaushöhlen (Typ 1 FD).

Die Durchführung der Maßnahme ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (vgl. Ausnahmegenehmigung vom 28.04.2017, Az.: 612-100-UN-1161-17-52)

4.9 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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 bodeneingreifende 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 bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

5 Empfehlungen

5.1 Vogelschutz

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 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 künstlichen, nicht verrottbaren Stoffen zu verzichten.

5.3 Anlage von Baumscheiben und Pflanzstreifen

Alle anzupflanzenden Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ 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. Erschließungsstraßen auszuführen, sofern sie nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme fungieren. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Kontakt

Stadt Steinbach (Taunus)
Rathaus
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

Ansprechpartner

Steffen Bonk
Bürgermeister
Telefon (0 61 71) 70 00 10
E-Mail steffen.bonk@stadt-steinbach.de

Frau Nicole Gruber
Büro des Bürgermeisters
Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung
Telefon (0 61 71) 70 00 12
E-Mail nicole.gruber@stadt-steinbach.de

