

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“

Planstand: 18.03.2015

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindungen.....	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl.....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
3.3	Zulässige Haustypen.....	10
3.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	11
3.7	Verkehrsflächen	11
3.8	Grünflächen (öffentlich / privat).....	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4.1	Dachgestaltung	12
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	12
4.3	Einfriedungen	12
4.4	Pkw-Stellplätze.....	13
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
5.1	Verkehrerschließung	13
5.2	Fuß- und Radwegeverbindung	14
5.3	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	14
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
7	Immissionsschutz.....	15
8	Klimaschutz.....	17

9	Baugrund und Boden	18
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	18
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	18
10.2.1	Bedarfsermittlung	19
10.2.2	Deckungsnachweis	19
10.2.3	Technische Anlagen	19
10.2.4	Schutz des Grundwassers	19
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	19
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	19
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	20
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	20
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	20
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	20
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	21
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	21
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	21
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	21
10.4	Abwasserbeseitigung	21
10.4.1	Gesicherte Erschließung	21
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	22
10.5	Abflussregelung	24
10.5.1	Abflussregelung	24
10.5.2	Vorflutverhältnisse	24
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	24
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	24
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	24
11	Altablagerungen und Altlasten	24
12	Denkmalschutz	25
13	Bodenordnung	25
14	Kosten	25
16	Verzeichnis der Gutachten	26
17	Verfahrensstand	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potentielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Der hier in Rede stehende Bereich, liegt innerhalb der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“ bezeichneten Fläche.

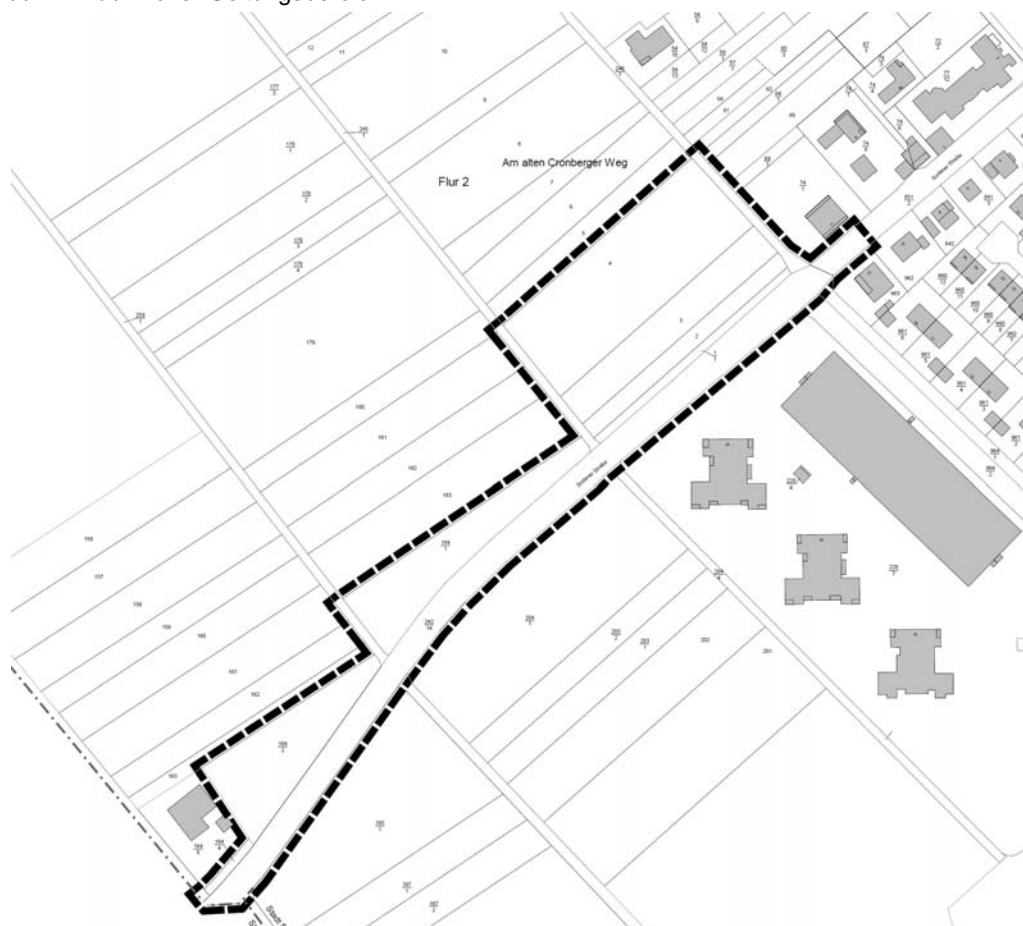
Für den Bereich des Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel Allgemeines Wohngebiete (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch Baurecht für den Radweg Steinbach-Niederhöchstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt geschaffen werden. Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung. Der Bebauungsplan ist für den geplanten Radweg planfeststellungsersetzend.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ umfasst in der Gemarkung Steinbach (Taunus) folgende Flächen:

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

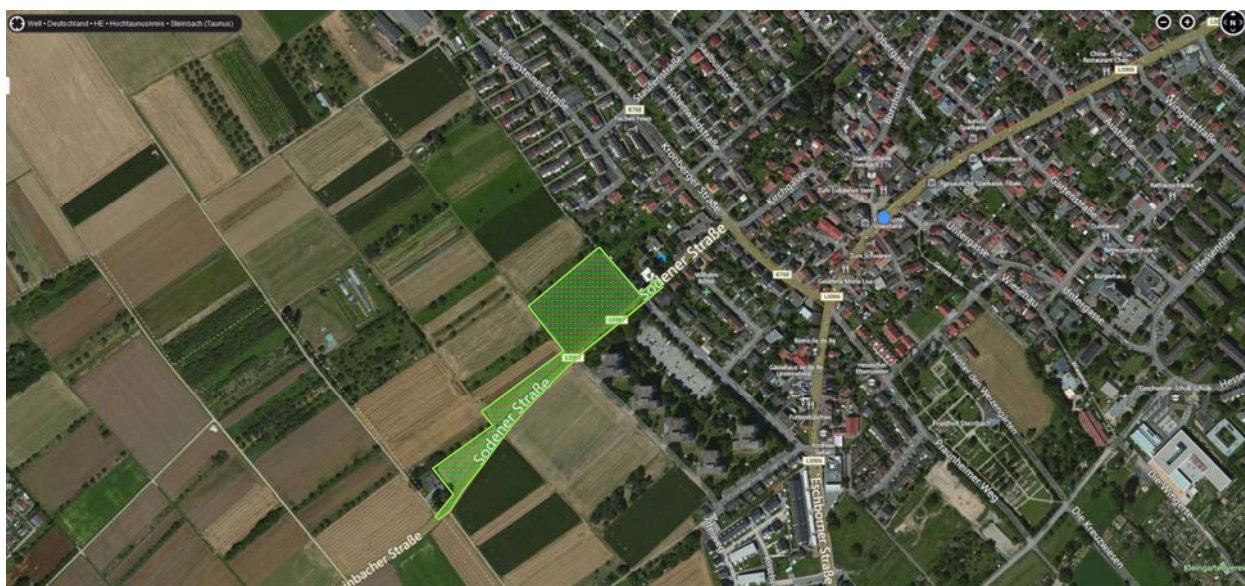
Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,92 ha.

Die Gesamtgröße des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ vorliegenden Städtebaulichen Gestaltungsplans umfasst rd. 0,93 ha (ohne die Straßenparzelle der Sodener Straße und ohne die Flächen zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöchststadt).

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Straßenverkehrsflächen, den Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand, den geplanten Radweg zwischen dem Baugebiet und der L 3367 sowie von Verkehrsbeleitgrün.

Abb. 2: Luftbild (Plangebiet - grüne Markierung)



Quelle: www.bing.com/maps (09.03.2015) und eigene Darstellungen

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnbaufläche (Planung)“ dar. Im Bereich nördlich der Sodener Straße wird Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die hiermit vorliegende Planung greift jedoch nur mit der Neuanlage des straßenparallel verlaufenden Radweges kleinräumlich in die Gebiete ein, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Steinbach (Taunus) ist als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie hat primär die Funktion einer Wohngemeinde und weist eine unterdurchschnittliche Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat eine hohe verkehrliche Belastung.

Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung die Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand vorgezogen: „Am alten Kronberger Weg“ (ca. 5 ha – 1. Teilbereich hiermit in Planung), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachau (Bebauungsplan Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ und „Auf der Beune“ (ca. 13 ha – Taubenzehnter II 1. BA wird kurzfristig entwickelt „Taubenzehnter II“ mittelfristig und „Auf der Beune“ langfristig). Die Gebiete wurden sukzessive beplant und umgesetzt. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im RegFNP werden Siedlungsflächen (W + M (Anteil) von 2006 bis 2020 von 23 ha vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen unmittelbar südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sodener Straße. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar östlichen Nachbarschaft angepasste Fortentwicklung betreiben möchte. Ergänzt wird das Spektrum durch zwei Grundstücke auf denen auch Geschosswohnungsbau untergebracht werden kann.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt flach nach Nord/Nord-Westen hin an. So liegt die Höhe im Süd-Westen bei ca. 177,96 m ü. NN, im Süd-Osten bei ca. 177,59 m ü. NN, im zentralen Plangebiet bei ca. 178,83 m ü. NN, im Nord-Westen bei ca. 179,54 m ü. NN und im Nord-Osten bei ca. 179,26 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen werden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, die ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – lediglich eine geringe Wertigkeit aufweisen. Gebäude befinden sich keine im Plangebiet.

1.4.3 Verkehrliche Einbindungen

Steinbach (Taunus) liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Steinbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt –Bad Homburg – Usingen. Über Busverkehr besteht eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Weißkirchen/Steinbach (S 5 Frankfurt – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Über die L 3006 besteht Anschluss an die A 5 und die A 66.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhönstädter Straße gegeben.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die HLG vor. Alle übrigen Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die für den Bau des Radwegs zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhönstadt notwendigen Grundstücke hat, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum des Landes Hessen oder der Stadt Steinbach befinden, die Stadt Eschborn erworben.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Steinbach weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf. Teilweise sind diese inzwischen bereits ausgeschöpft. Welche Potenziale im Innen-

bereich noch bestehen und wie diese qualitativ aufgewertet werden können ist auch Gegenstand der gegenwärtig in Steinbach (Taunus) laufenden Stadtsanierung.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Einzelhausbebauung mit insgesamt 12 Baugrundstücken vor. Davon sind 10 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 425 bis 500 m² für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Für die beiden etwas größeren Kopfgrundstücke am Wendehammer am Rande des Baugebietes schlägt das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Einzelhausbebauung vor. Damit wären dort auch Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten als Eigentums- oder Mietwohnungen realisierbar. Die städtebauliche Konzeption folgt damit dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen.

Abb. Städtebaulicher Gestaltungsplan



Entwurf: Planungsbüro Holger Fischer, November 2014, genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 bis 1,2** fest und bleibt insofern überwiegend unter dem in der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bis III**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine 2-geschossige Bebauung sowie am Siedlungsrand eine 3-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante jeweils auf ein Maß von $OK_{\text{Geb.}} = 9,80 \text{ m bis } 11,80 \text{ m}$ festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 178,84 m ü.NN.

3.3 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus)

Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 1) je Wohngebäude maximal **zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der östlich anschließenden Bebauung angepasst ist.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze bis zu einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten haben im Allgemeinen Wohngebiet zudem einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus wird im Bereich der Sodener Straße eine Verkehrsfläche festgesetzt, die Ihrer Breite nach die Anlage von Rad- und Gehwegen berücksichtigt. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Straßenplanung erstellt, die Sowohl die Knotenpunkte als auch den geplanten Radweg in Richtung Eschborn umfasst. Die Ergebnisse der Straßenplanung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Der Bebauungsplan wird für den Radweg planfeststellungsersetzend. Die bis dahin ausformulierte Planung wird entsprechend dargestellt.

Die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, allerdings auf 15 m reduziert. Begründet ist dies mit dem Erfordernis zur Anlage einer Lärmschutzanlage innerhalb des Baufreihaltbereiches und der darin liegenden Möglichkeit die Grundstücksflächen besser nutzen zu können. Beeinträchtigungen für die Leichtigkeit des Verkehrs sind hierdurch keine zu erwarten. Eine entsprechende Ausnahme zur Unterschreitung der Regelvorgaben wird beim Straßenbaulastträger beantragt.¹

¹ Erste Gespräche hierzu haben bereits am 17.09.2014 bei HessenMobil in Darmstadt stattgefunden. Eine Ausnahme für die Lärmschutzwand / -wall Kombination und die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde dort zunächst mündlich in Aussicht gestellt.

3.8 Grünflächen (öffentlich / privat)

In Nord-Süd-Richtung zur Sodener Straße, im Bereich der geplanten Wendeanlage setzt der Bebauungsplan zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB jeweils öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrasse fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt nur für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 4 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Verkehrserschließung

In einer Verkehrsuntersuchung² wurden sowohl die Verkehrserzeugung des geplanten Wohngebietes im Ziel- und Quellverkehr ermittelt als auch die Anschlussmöglichkeiten des geplanten Baugebiets an die Sodener Straße (L 3367) geprüft. Der seit langem geplante Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöhnstadt wurde ebenso einbezogen, wie die Schaffung einer sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Sodener Straße im Bereich der Einmündung der Niederhöhnstädter Straße. Seitens Hessenmobil war gefordert, eine Lösung für die Verkehrsanbindung des Gebietes an die L 3006 zu finden, die auch denkbare Baugebietserweiterungen im Rahmen der im RegFNP dargestellten, wesentlich größeren Wohnbauweiterungsflächen berücksichtigt.

Hierzu ist anzumerken, dass sich alle denkbaren Anbindungsmöglichkeiten des geplanten Baugebietes an die Sodener Straße (L 3367) rechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, d.h. auf der freien Strecke – auch die bestehende Einmündung Niederhöhnstädter Straße. Dies hat i.d.R. deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung der Anbindung zur Folge – i.d.R. Schaffung von Linksabbiegestreifen.

Der bestehende Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße ist aufgrund der geometrischen Randbedingungen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit allerdings nicht oder nur mit erheblichem Kosten und Eingriffen in private Grundstücksflächen zum Ausbau geeignet, insbesondere wenn die geforderten Leistungsfähigkeitsreserven für eine Baugebietserweiterung berücksichtigt werden müssen.

Mit der Verkehrsuntersuchung konnte belegt werden, dass aufgrund der sehr geringen Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes eine Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße in Gegenlage zur Niederhöhnstädter Straße möglich ist, ohne dass wesentliche Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt notwendig werden.

Die im Städtebaulichen Gestaltungsplan auf Seite 8 dieser Begründung dargestellte, bereits mit Hessenmobil vorabgestimmte Lösung, sieht aufgrund der Anforderung, weitere im RegFNP als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Flächen anschließen zu können, Flächenreserven für einen vollumfänglichen Anschlussknoten am westlichen Baugebietsrand Richtung Niederhöhnstadt vor. Die für einen Ausbau benötigten Flächen sollen mit dem Bebauungsplan zwar planerisch gesichert werden. Ein tatsächlicher Ausbau ist aber derzeit nicht notwendig. Die Führung des geplanten Radweges und die Lage des Lärmschutzwalls wurden in diesem Bereich an die Knotenpunktplanung angepasst.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dieser Begründung als **Anlage 2** bei.

² Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand ~~29.10.2014~~ ~~sowie die Ergänzung vom~~ ~~22.01.2015~~ **02.04.2015**

5.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Der seit langem gewünschte Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöchststadt wird in die Planung einbezogen. Die Planung sieht am Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöchstädter Straße als gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger eine Lichtsignalanlage vor.

Die An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung insofern nicht nur sichergestellt sondern auch deutlich verbessert.

5.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltepunkte fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhöchstädter Straße gegeben.

5.4 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) zu führen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage 1** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der Umweltbericht führt zur Kompensationsplanung folgendes aus:

Die aus ökologischer Sicht bedeutendsten Strukturen im Umfeld des intensiv genutzten Plangebietes sind die Streuobstwiesen und Obstbaumreihen, die Teil des großräumigen Streuobstwiesengebietes „Steinbacher Rücken“ sind. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist es, diese Strukturen durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen und Entwicklung von Extensivgrünland auszudehnen und weiter zu vernetzen.

Hierdurch bleibt der typische Charakter der halboffenen Kulturlandschaft in diesem Bereich erhalten und der Biotopverbund wird gefördert.

Die Übernahme der Kompensation der noch verbleibenden durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, der sich insbesondere mit den Artengruppen Vögel und Hamster befasst wird gegenwärtig erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen gelegt bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Vorliegend bedürfen jedoch insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (L 3367) einer besonderen Berücksichtigung. Daher wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft; Bensheim³ für das geplante Vorhaben ein Immissionsgutachten eingeholt. Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Sodener Straße (L 3367) auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Mit der in **Abb. 1.0** im Anhang dargestellten, insgesamt **mindestens 140 m langen Lärmschutzanlage, deren östliche Hälfte eine Höhe von mindestens 2 m und deren westliche Hälfte eine Höhe von mindesten 2,5 m über Gelände besitzt** (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, straßenseitig hochabsorbierend) sowie unter Berücksichtigung der in **Kap. 6.3** angegebenen, ergänzenden **passiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.*

Insbesondere werden mit der o. g. Lärmschutzanlage in Erdgeschosshöhe die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) ausreichend geschützt

³ Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt-Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013

Das Kapitel 6.3 beleuchtet zunächst auch weitere Möglichkeiten des Lärmschutzes, z.B. die Einhaltung eines Mindestabstandes von 50 m zur Sodener Straße, eine weitere Erhöhung der Schallschutzanlage, eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit oder auch die Festsetzung eines Mischgebietes und gelangt insgesamt zu der Auffassung, dass hierdurch im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnen städtebaulich sinnvoll nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden kann.

Insofern wird die Möglichkeit zu ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Gemäß den Abbildungen x.3 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung betragen unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzanlage im Plangebiet nach DIN 4109 /4/ die Lärmpegelbereiche I bis V, wobei der Lärmpegelbereich V lediglich in den oberen Geschossen unmittelbar entlang der Sodener Straße auftritt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die Lärmpegelbereiche stellen sich in der Immissionshöhe 2. OG / DG - also dem „worst-case Szenario“ - wie unten abgebildet dar.

Übersichtskarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Hinsichtlich des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume wird demnach festgesetzt, dass in den gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen müssen. Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) eingesehen werden.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013 ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 3** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von

Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Das im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholte Bodengutachten⁴ gelangt zu folgendem Ergebnis: Das Untersuchungsgelände liegt gemäß der Planungskarte zur DIN 4149: 2005-04 [A5] in der **Erdbebenzone 0** und der empfohlenen **Geologischen Untergrundklasse T**. Aufgrund der Bodenansprache ist die **Baugrundklasse C** anzusetzen.

Im geplanten Baugebiet sind oberflächennah recht mächtige organische Böden ausgebildet. Auf der Grundlage einer Detailuntersuchung der Glühverluste lässt sich eine Oberbodenstärke von rd. 0,3 m ableiten. Der darunter folgende Unterboden ist noch bis in eine Tiefe von 0,7 – 0,8 m unter GOK schwach humos. Darunter folgt als Hauptbodentyp Löss, der mehr oder weniger stark verlehmt ist. Die Zustandsform der bindigen Böden ist meist steifplastisch, ab ca. 4 m unter GOK durch Grundwassereinfluss jedoch weichplastisch.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Südlich des Baugebietes, in der Sodener Straße, verläuft eine Versorgungsleitung DN 400 des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Die Unterhaltung der Leitung erfolgt durch die Stadtwerke Oberursel.

⁴ Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014

Es wird angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Die geplanten Trinkwasserleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet verlegt. Diese werden als Stichleitung mit Endhydranten verlegt.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 10 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten und 2 Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.380 cbm/a.

Löschwasserbedarf: Für reine Wohngebiete mit einer Zahl der Vollgeschosse ≤ 3 und einer Geschossflächenzahl $\leq 0,7$ wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 h gefordert. Sofern eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen für die Bebauungen festgesetzt werden, kann der Löschwasserbedarf auf 48 m³/h über 2 h heruntersgesetzt werden (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405).

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Geprüft werden die Druckverhältnisse und die Leitungsquerschnitte. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und dem mit der Anlage einhergehenden Flächenverbrauch nicht vorgesehen.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: zwischen 1,5 -3,6 m unter GOK.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Auch das vorliegende Bodengutachten trifft hierzu keine Aussagen.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet. Der geplante Graben wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden. Dieses wird bei der Ver- und Entsorgungsplanung entsprechend berücksichtigt.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Südöstlich des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Sodener Straße. Das Einzugsgebiet des Regenwasserkanals mit einer Größe von rund 25 Hektar erstreckt sich in nordwestliche Richtung über die Gemarkung Steinbach. In diesem Einzugsgebiet liegt auch das Baugebiet „Alter Cronbacher Weg“.

Der vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gewährleistet für die geplante Baugebietsentwässerung die Vorflut. Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem getrennt gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt in den Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach eingeleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Sodener Straße geht im weiteren Verlauf in einen Mischwassersammler über. Der Mischwassersammler verläuft zur Entlastungsanlage RÜB 1. An der Entlastungsanlage RÜB 1 wird der Drosselabfluss zur Kläranlage nach Frankfurt geführt und im Entlastungsfall die abgeschlagene Mischwassermenge in den Steinbach eingeleitet.

Durch die Versiegelung der Flächen im Baugebiet wird sich die anfallende Regenwassermenge erhöhen. Eine Erhöhung der Regenwassermenge kann zu Überlastungen des vorhandenen Regenwassersystems führen. Die im Baugebiet durch die Versiegelung anfallende Mehrmenge an Regenwasser wird durch die Anlage eines Stauraumkanals aufgefangen und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der vorhandene Regenwasserkanal schließt im weiteren Verlauf an die Bachverrohrung am Pijnacker Platz an und endet südöstlich der „Gemaagass“ im Steinbach.

Zur Rückhaltung der Regenwassermengen im Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ ist ein Stauraumkanal geplant.

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet.

Der Stauraumkanal verläuft durch das gesamte Baugebiet und dient neben der Speicherung auch zum Transport des Regenwassers.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Damit ist die Entsorgung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet gesichert.

Bei Versagen des Systems tritt Wasser aus den Abdeckungen aus und läuft oberflächlich in Richtung Südosten die Sodener Straße ab.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung muss auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden.

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.2.7)

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Die für einen Anschluss des Baugebiets infrage kommenden Kanäle in der Sodener und der Niederhöchstädter Straße wurden auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und es wurde eine Vorplanung für die Entwässerungsanlagen des Baugebiets erstellt. Hiernach ist es möglich, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und an die in der Sodener Straße vorhandenen Regen- bzw. Schmutzkanäle anzuschließen. Es ist jedoch erforderlich, im Baugebiet für die durch zusätzliche Versiegelung anfallenden Regenwassermengen Rückhaltevolumen zu schaffen, um hydraulische Engpässe im nachfolgenden Kanalnetz zu vermeiden und den Spitzenabfluss im Steinbach nicht zusätzlich zu erhöhen. Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs, muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Regenrückhaltung, die über einen Staukanal im Gebiet und einen Staukanal entlang der Landesstraße erfolgen soll, sehr hoch. Ein überproportionaler Teil der Erschließungskosten entfällt daher auf die Entwässerungsanlagen. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2015.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Die Entwässerungsplanung sieht ein Rückstauvolumen vor, das über den vom Baugebiet verursachten Bedarf deutlich hinausgeht. Fast die Hälfte des geplanten Rückstauvolumens dient als Rückstaureserve dazu, Außengebietswässer, die zurzeit ungedrosselt dem städtischen Kanalnetz zufließen, bei Starkregenereignissen zurückzuhalten und gedrosselt weiterzuleiten, um Abflussspitzen im nachfolgenden Netz (Sodener Straße, Kirchgasse, Pijnackerplatz) und im Bachlauf des Steinbachs zu mindern und trägt damit zu einer Verbesserung der Gesamt-Entwässerungssituation Steinbachs bei.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Entwicklung eines Konzeptes zur (oberirdischen) Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 10.2.7).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Im 1. und 2. Jahrhundert nach Christus war das Vortaunusland Bestandteil des römischen Reiches. Geschützt durch den neu errichteten Limes entwickelte sich hier ein bescheidener Wohlstand. Ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben diente in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen. Diese Bauernhöfe befanden sich im Abstand von 1-2 km zu einander und wurden häufig von pensionierten Soldaten betrieben. 1988 wurden Teile der Überreste einer solchen „Villa“ in Steinbach im nördlichen Teil der Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben. Bis zur Klärung des weiteren Umgangs mit dieser Fundstelle ist die Grabungsstelle wieder aufgefüllt worden⁵. Die Fundstelle befindet sich außerhalb des Plangebietes rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

Bevor die Ergebnisse vorliegen wird zunächst folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 (§ 20 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- Vorgaben zur Errichtung von Doppelhäusern

Nachrichtlich übernommen wird:

- Baufreihaltezone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

⁵ Eichler+Schauss+Partner (2006): Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach; Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Anlage 1: Planungsbüro Weiß und Becker, Gießen und Staufenberg, Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag zum Bebauungsplan, März 2015
- Anlage 2: Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 02.04.2015
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013
- Anlage 4: Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 09.02.2015, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

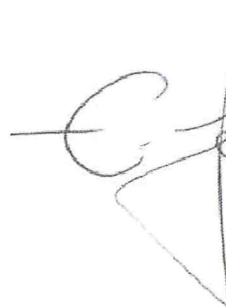
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

aufgestellt:

aufgestellt:



Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Mita Brauerelhöfe
Leininger Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

/Anlagen (Gutachten sofern beiliegend)