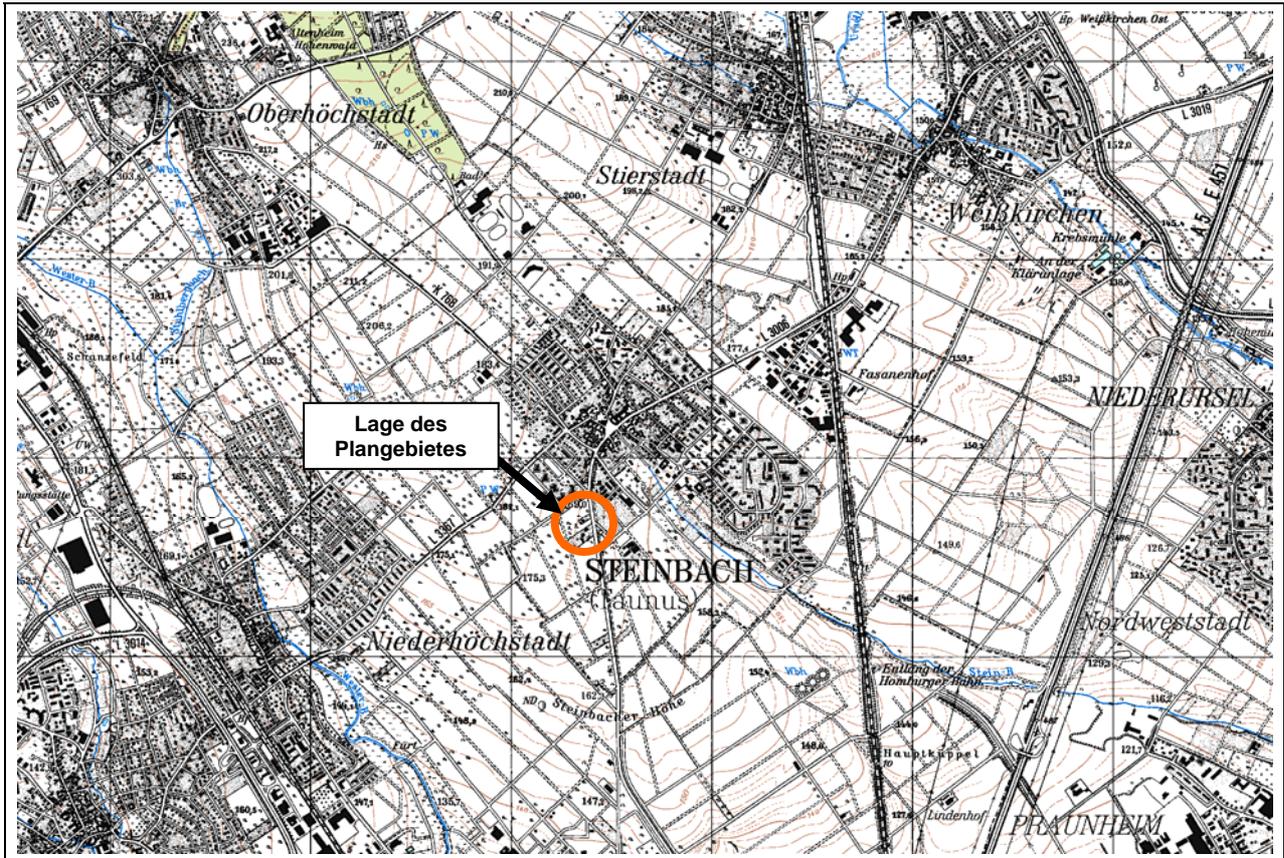


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 18.03.2015 – Vorentwurf

### Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der Nutzung / Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	ED	9,80 m
2	WA	0,4	1,2	III	ED	11,80 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 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 unzulässig.

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

###### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 178,84 Meter über Normalnull (m üNN).

##### **3 Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die maximale Breite von Wohngrundstücken beträgt

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden:  
16,0 m,
- für alle übrigen Grundstücke: 18,0 m.

Die Eckgrundstücke dürfen die Vorgabe ausnahmsweise um 3 m überschreiten.

##### **4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze mit einem maximalen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 6,0 m zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet haben Garagen mit ihren Zufahrten einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude.

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

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte 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 Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

## **7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

An der südlichen Grundstücksgrenze zur Sodener Straße ist eine mindestens 140 m lange Lärmschutzanlage mit einer Bauhöhe von mindestens 2,0 m im Osten und mindestens 2,5 m im Westen über Gelände zu errichten (vgl. Planzeichnung). Ein Schalldämm-Maß  $R_w > 25$  dB, straßenseitig hoch absorbierend ist einzuhalten.

### **7.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume**

In den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen die Fassadenbauteile (Fenster, Türen, Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

- Bis zu einem Abstand von 10,0 m zur Mittelachse der Landesstraße L 3367 (Immissionshöhe 1. und 2. OG): Lärmpegelbereich V
- In einem Abstand zwischen 10,0 m und 20,0 m zur Mittelachse der Landesstraße L 3367 (Immissionshöhe 1. und 2. OG): Lärmpegelbereich IV
- In den übrigen Bereichen der festgesetzten Flächen: Lärmpegelbereich III und weniger

Folgende Räume sind mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen:

- Wohnräume innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V
- Schutzbedürftige Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V

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 DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) eingesehen werden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen und dem Textteil der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 13-2412 vom 17.03.2013 von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

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

8.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

### 8.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

#### Maßnahmen:

a) Im Bereich der Flächen (Flst. 164/2 und Flst. 184/1) ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pflanzabstand 8 bis 10 m). Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Äpfel). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

b) Auf den Flst. 164/2 ist bereits Grünland vorhanden. Das Flst. 184/1 ist im Bestand Acker. Hier ist eine naturnahe Grünlandeinsaat vorzunehmen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

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

### 9.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Lärmschutzwall ist mit Kleinsträuchern (Auswahl gem. Artenliste 3) zu bepflanzen und zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt 4 Sträucher pro m<sup>2</sup>.

Die Lärmschutzwand ist mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 zu beranken. Es ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1 m.

### 9.2 Artenlisten (Auswahl)

#### **Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	-Feldahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Wildbirne
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Crataegus x prunifolia `Splendens`	- Weißdorn	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

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

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose

#### **Artenliste 3 Kleinsträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten	- Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten	- Apfelrose
Ligustrum vulgare `Lodense`	- Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten	- Spieren
Lonicera pileata	- Heckenkirsche	Vinca major	- Immergrün

**Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m  
Hedera helix – Efeu  
Partenocissus quinquefolia – Wilder Wein

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie Pultdächer und Zeldächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

### **2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 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 gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

### **3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 3.2 Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Abweichend sind hier vorbehaltenlich der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger u.a wegen der erforderlichen Lärmschutzanlage 15 m im Bebauungsplan eingetragen.

## **D) Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1 Stellplatzsatzung**

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

### **2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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).

### **3 Wasserschutzgebiet**

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

### **4 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.1 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 Satz 1 WHG).

4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwer-tet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **5 Errichtung von Doppelhäusern**

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.