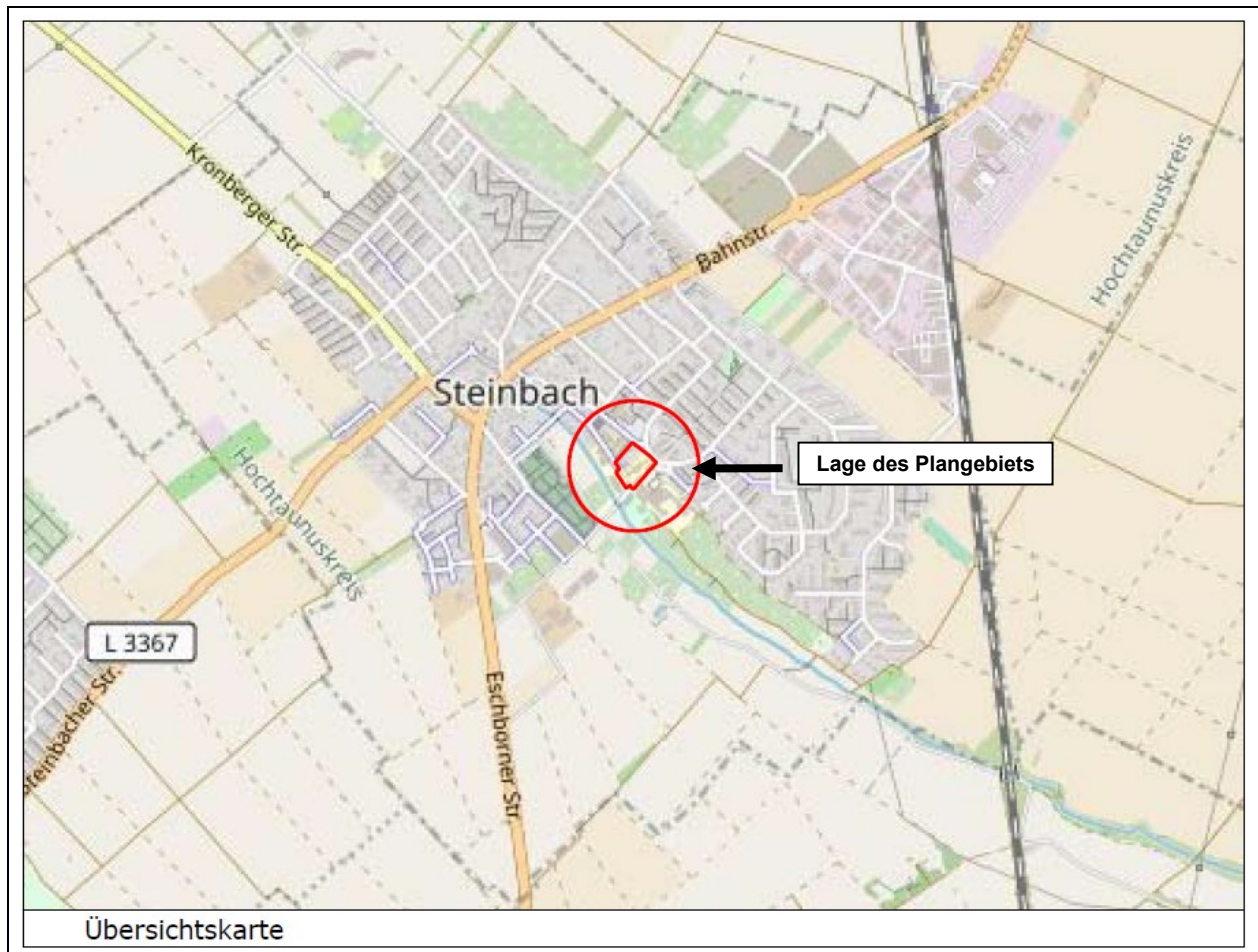


Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzungen

Planstand: Juni 2021



lfd. Nr.	Flächen für Gemeinbedarf	GRZ	Z	OK _{Geb.}
1	Sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen	0,6	III	11m

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),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Flächen für Gemeinbedarf

1.1 Zweckbestimmung: sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: *Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen*.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „*Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen*.“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke zulässig:

- Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke
- Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Mitarbeiterhaus- und Schulungsräume
- Gemeindezentrum
- Pfarrhaus
- Diakoniestation
- Wohnungen für Betreutes Wohnen
- Verwaltung

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe beträgt 164,75 müNN.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind höchstens 25 Wohneinheiten zulässig.

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

2.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster) alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden.

2.2 **Grundstücksfreifläche:** Mindestens 25 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.
Es gilt: 1 Baum je 100m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 1 oder D 2 je 25m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

2.3 **Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

3.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

3.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.1.1 Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

1.1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75m und nur im Südwesten und Südosten des Grundstücks. Im Nordosten (in Richtung St.-Avertin-Platz) und im Nordwesten (in Richtung Fußweg zum Seniorenpflegeheim) sind Einfriedungen unzulässig. Die bestehenden Einfriedungen zum Pfarrhaus und zum Kindergarten sind hiervon unbenommen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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

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

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) vom 21.10.2019, wird bestimmt, dass § 4 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt ergänzt wird: Zahl der Stellplätze für PKW im Betreuten Wohnen: 0,7 Stellplätze je Wohnung (einschl. Besucherstellplätze).

Mit Reduzierung der Stellplätze, ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Mit Ausnahme der unter Ziffer B 4 festgesetzten Abweichung, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 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).

2.2 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).

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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 (§ 21 HDSchG).

4 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebiets (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Natur-schutzbehörde zu beantragen.

D) Artenauswahl

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
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein