



Bauleitplanung der Gemeinde Steffenberg, Ot. Niedereisenhausen

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 3 – 3. Änderung**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Entwurf

Planstand: 22.11.2017

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie des Bebauungsplanes Nr. 3 – 1. und 2. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ersetzt.

2.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

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

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO)

3.1 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt.

3.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewahrten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m, ein Strauch 1 m (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steffenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.3.1 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).
- 4.3.2 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).