



Art und Maß der baulichen Nutzung

1	2
WA II	WA II
0,4	0,4
35-40°	35-40°

3
WA II
0,4
35-40°

Regierungsbezirk Darmstadt
Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde Schöneck
Gemarkung Büdesheim
Flur 12



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA/II** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8** Geschößflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- H** Nur Hausgruppen zulässig
- 30-45°** Dachneigung
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Yellow box** Straßenverkehrsfläche
- Yellow box with P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche mit Anzahl der Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- Yellow circle with lightning bolt** Transformatorstation

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Line with circles** unterirdisch (20-KV-Kabel)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Green box with bench** Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- Green box** Private Grünfläche

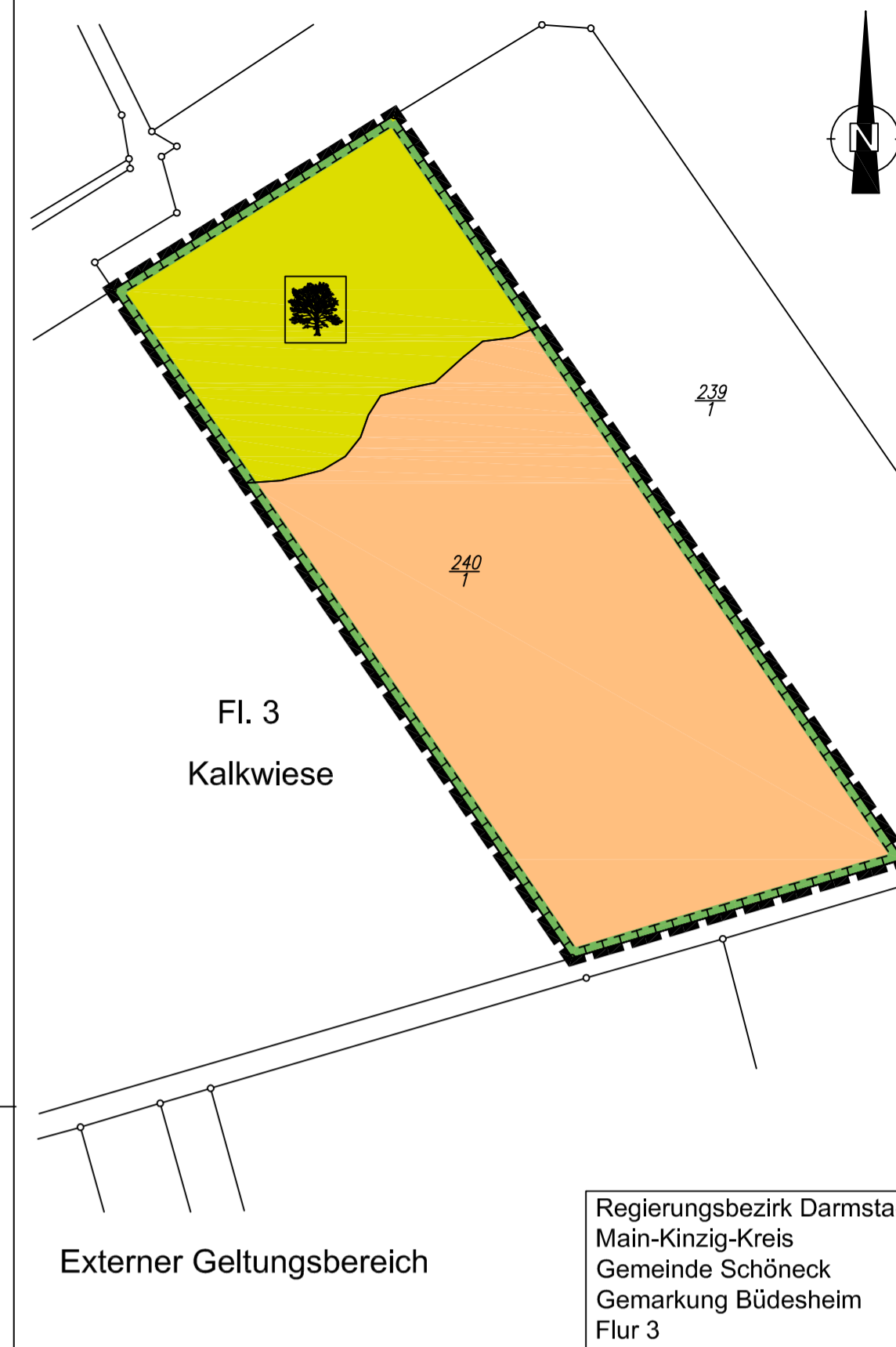
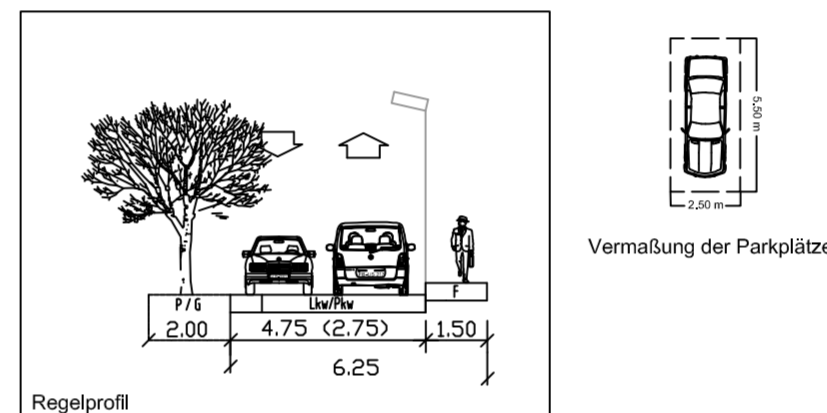
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Green dashed line** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Yellow box with tree** Anlage eines Feldgehölzes
- Orange box** Entwicklung von Staudenfluren
- Green circles** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Green dashed line with dots** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Black dashed line** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Red box with St / Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Black dashed line with dots** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Scale bar** Maßangabe in Metern
- Dashed line** Vorschlag für Grundstücksgrenzen
- Icon with arrows** Mit Geh-, Fahr- (zugunsten der Anliegergrundstücke) und Leitungsrechten (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen

Hinweise:



Regierungsbezirk Darmstadt
Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde Schöneck
Gemarkung Büdesheim
Flur 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die mittlere maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt: Traufhöhe max. 6,50 m, Firsthöhe max. 11,50 m. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Bezugshöhe der angrenzenden Straßenoberkante.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Bauteile wie Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Zusammenhang nicht breiter als 5,0 m sind. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenze aufweisen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck.

1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden richtet sich nach der Grundstücksgröße. Für Grundstücke unter 600 m² wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf zwei, für Grundstücke unter 200 m² auf eine Wohneinheit festgesetzt.

1.6 Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Auf der im externen Geltungsbereich festgesetzten Fläche erfolgt am nördlichen Randbereich die Anlage eines Feldgehölzes mit folgenden Laubgehölzen: Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Spitzahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Winterlinde (Tilia cordata). Auf der übrigen Fläche erfolgt die Entwicklung einer Hochstaudenflur über natürliche Sukzession. Die Hochstaudenflur ist alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen und das Märgut zu entfernen. Die Maßnahmen im externen Geltungsbereich dienen dem Ausgleich für den durch Schaffung von Bau- und Erschließungsflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft im internen Geltungsbereich und werden diesem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Textfestsetzung 1.10 flächig und mehrreihig anzupflanzen und zu erhalten. Dabei kommen je 50 m² Pflanzfläche 2 Bäume und 30 Sträucher zur Anpflanzung. Der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und das Verwenden von Unkrautvernichtungsmitteln ist verboten.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) oder ein Obstbaum der Textfestsetzung 1.10 zu pflanzen und zu erhalten. Pro vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Textfestsetzung 1.10 zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m² aufweisen.

1.10 Zulässige Gehölzarten für festgesetzte Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Bäume:
Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn* (Acer campestre), Hainbuche* (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Stadtbirne (Pyrus chantidier), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Winterlinde (Tilia cordata), Obst- und Nußgehölze als Hochstamm.
Sträucher:
Berberitze* (Berberis vulgaris), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster* (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Weißdorn* (Crataegus monogyna und C. laevigata), Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii), Weigelie (Weigelia purpurea), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Gartenjasmin (Philadelphus coron.), Park- und Strauchrosen (Rosa in Arten/Sorten), Maiblumenstrauch (Deutzia gracilis), Winterjasmin (Jasminum nudiflorum), Flieder (Syringa vulgaris), Spiersträucher (Spiraea in Arten).
Die mit * gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke angelegt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)
Flachdächer sind nur für Garagen und Carports zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 bis 40° alter Teilung festgesetzt. Es sind rote bis braune, nicht spiegelnde (mit Ausnahme von Solarzellen) Dachmaterialien zu verwenden. Dachgauben dürfen nicht breiter als 1,80 m sein.

2.2 Wege- und Aufenthaltsflächen / Stellplätze (§ 87 Abs.1 Nr.4 HBO)
Wege- und Aufenthaltsflächen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.3 Vorgärten (§ 87 Abs.1 Nr.5 HBO)
Die Flächen zwischen Baugrenze und straßenzugewandter Grundstückseite sind als Grünflächen zu unterhalten, sofern sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten in Anspruch genommen werden. In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnen- und Containerflächen sind in geeigneter Weise einzugrünen.

2.4 Garagenbegrünung (§ 87 Abs.1 Nr.5 HBO)
Großflächige, überwiegend geschlossene Garagenfassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünensene Gar; (1 Pfl./1qm Wand). Flach- und schwach geneigte (bis 15°) Garagendächer sind extensiv zu begrünen, wenn die Dachfläche auf einem Baugrundstück zusammenhängend größer als 15 m² ist.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Bodendenkmäler (z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Schöneck zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 Versorgungsleitungen
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreiten eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten. Die im Bebauungsplan im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen dargestellten Baumstandorte können daher variabel gehandhabt werden.

3.3 Verwendung bestimmter Brennstoffe
Zur Vermeidung von Umweltbelastungen sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerträger zu Heizwecken vorzuziehen. Die Verwendung von Solarenergie ist ausdrücklich erwünscht.

3.4 Dachflächenwasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne von mindestens 300 m³ projizierter Dachfläche aufzufangen und zu verwenden.

3.5 Brauchwassernutzung
Der Einbau von Brauchwasseranlagen wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 getroffen werden.

3.6 Wärmeschutz
Es wird empfohlen, die derzeit gültige Wärmeschutzverordnung durch geeignete Maßnahmen um 25% zu unterschreiten.

3.7 Versickerung von Niederschlagswasser
Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Jede andere Versickerung von Niederschlagswasser bedarf weiterhin der wasserrechtlichen Erlaubnis.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck am 09.09.1999 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 22.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 07.11.2001 bis einschließlich 21.11.2001 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 11.10.2001 (Anschreiben) bis einschließlich 12.11.2001 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB am 28.05.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben sowie dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im Hanauer Anzeiger am 22.06.2002 und in der Frankfurter Rundschau am 22.06.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.07.2002 bis einschließlich 02.08.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB am 13.02.2003 als Satzung beschlossen.

Schöneck _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift-Bürgermeister)

BEKÄNNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte ortsüblich im Hanauer Anzeiger am und in der Frankfurter Rundschau am Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

GEMEINDE SCHÖNECK

BEBAUUNGSPLAN "Am Naßling"

Maßstab: 1:1000 Februar 2003

GIS LANDSCHAFTSPLANUNG BAULEITPLANUNG

Ulrich Stüdemann Frankfurter Straße 221 Tel.: 0 60 32 / 92 93 95
Diplom-Geograph 61231 Bad Nauheim Fax: 0 60 32 / 92 93 96
E-mail: ulrich-stuedemann@t-online.de Mobil: 01 77 / 9 66 5 66 2