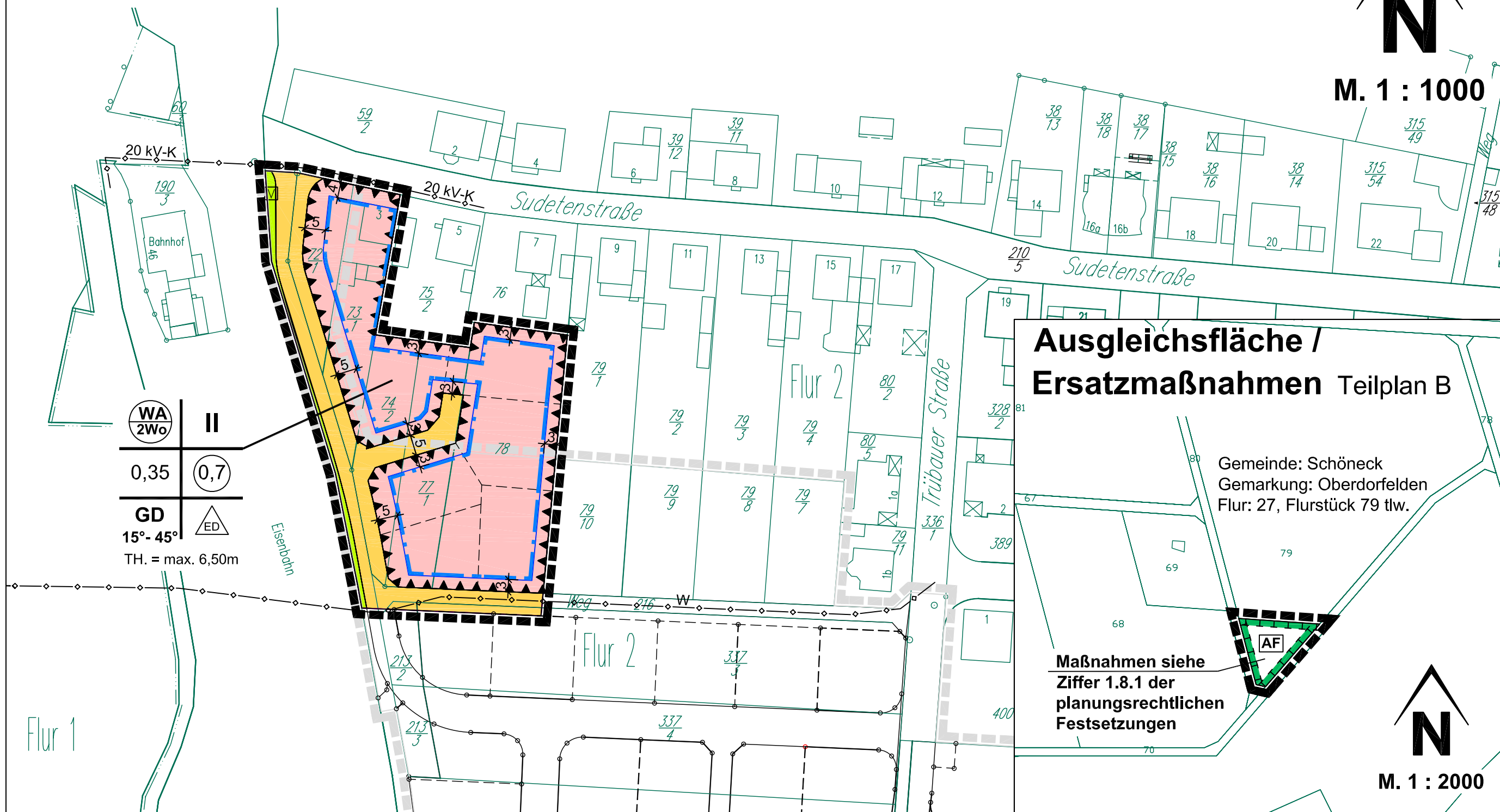


Bebauungsplan "Sudetenstraße" Teilplan A

mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Walde"



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Traufhöhe

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. **2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- 0,7** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- TH = max. 6,50 m** maximale Traufhöhe = 6,50 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

- II** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

6. Hauptversorgung- und Hauptwasserleitung § 9 (1) Nr.13 BauGB

- unterirdisch, Wasserleitung der Stadtwerke Hanau
- unterirdisch, 20 kV-Kabel der OVAG

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr.24 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB Maßnahmen siehe Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung § 9 (7) BauGB
- Grenze des Rechtsplanes "Auf dem Wald"
- nur geneigte Dachflächen zulässig, mit Angabe der Dachneigung

9. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- Maßlinie / Maßzahl
- Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In dem mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe ist mit 6,50m als Höchstmaß festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterranke an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung). Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Erschließungsfläche anzuhalten.

1.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt: Für die Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und in Richtung Westen ausgerichtet sind, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ muss hierbei >35dB betragen.

Hinweis: Die Schalldämmung von Fenstern ist jedoch nur wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Für Schlafräume - einschließlich Kinderzimmer - wird an der Westseite der westlichen Gebäudereihe darüber hinaus zusätzlich eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen (z.B. in den Fensterrahmen integrierte schalldämmte Lüftungsöffnungen).

1.6 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschl. 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.7.1 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.7.2 Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnhofsseite hin

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappel), sowie rankende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand ist entsprechend dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu wählen.

1.7.3 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7.1 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Plattföhnhütchen	Euonymus europaeus
*Säulehainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleiche	Quercus robur 'Fastigiata	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

1.8. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

AF Maßnahmen:

- 1.8.1 Ein Ausgleich erfolgt durch das Ökotopt der Gemeinde Schöneck. Hierzu wurde auf dem Flurstück 79 tlw. Flur 27, Gemarkung Oberdorfelden, eine 700 m² große Teilfläche herangezogen und als Teilplan B aufgenommen. Als Maßnahme ist eine Buchenmischwaldaufzucht 2006 durchgeführt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Anlegen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,5 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

2.2 Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist festgesetzt. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

2.3 Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 15°, maximal 45°.

Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun sowie Grautöne zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel- Schlep- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.4 Doppelhäuser und Garagen

Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Es ist ein maximaler Gebäudeversatz von 1,50m zulässig.

2.5 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Vorgartengestaltung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ockpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Pro Grundstück werden max. 65% der Straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Straße, von der das Grundstück erschlossen wird) für PKW- Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25%-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

2.6 Flachdachgaragen

Flachdachgaragen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer auszuführen.

2.7 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.8 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

- 3.1 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.2 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.3 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.4 Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.5 Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§ 81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.
- 3.6 Die Anzahl der Stellplätze sowie deren Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.7 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet der Ergänzungssatzung nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV- armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- 3.8 Regenerative Energieträger (Sonne, Wind, Biomasse z.B. Holz) sollten, wo dies sinnvoll möglich ist, eingesetzt werden. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom bzw. Warmwassererzeugung möglich wird.
- 3.9 Gebäude in Passivenergiebauweise, die der Förderrichtlinie der Kreditanstalt für Wiederaufbau zum KW-Energiehaus 40 mit einem Heizwärmebedarf der nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr beträgt entsprechen, werden empfohlen.
- 3.10 Im Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen, insbesondere bei Hochwasserereignissen an der Nidder gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse der Gebäude bautechnisch als "weiße Wanne" auszuführen.
- 3.11 Zum Schutz vor Belästigungen durch Rauchgasimmissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet nur zulässig, wenn die entsprechenden DIN - Normen, VDI - Richtlinien sowie Zulassungen erfüllt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686).

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 12.12.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.01.2007.
2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 07.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.07.2007 bis einschließlich 17.08.2007. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 11.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 17.08.2007 aufgefordert worden.
3. **AUSLEGUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 03.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.11.2007 bis einschließlich 14.12.2007. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 08.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.12.2007 aufgefordert worden.
4. **SÄTZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 10.06.2008 den Bebauungsplan „Sudetenstraße“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 10.06.2008 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sudetenstraße“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Schöneck, den	Bürgermeister
AUFERTIGUNG Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2008 übereinstimmt.	
Schöneck, den	Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 28.06.2008 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Schöneck, den	Bürgermeister
KATASTERBEZEICHNUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22.11.2006 überein.	
....., den	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Hanau, den 27.06.2008	

Ausfertigung

Bebauungsplan "Sudetenstraße"

mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf dem Walde"

Gemeinde Schöneck
Ortsteil Budesheim

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplanes "Sudetenstraße" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

PLANUNGSGRUPPE
THOMAS EGEL

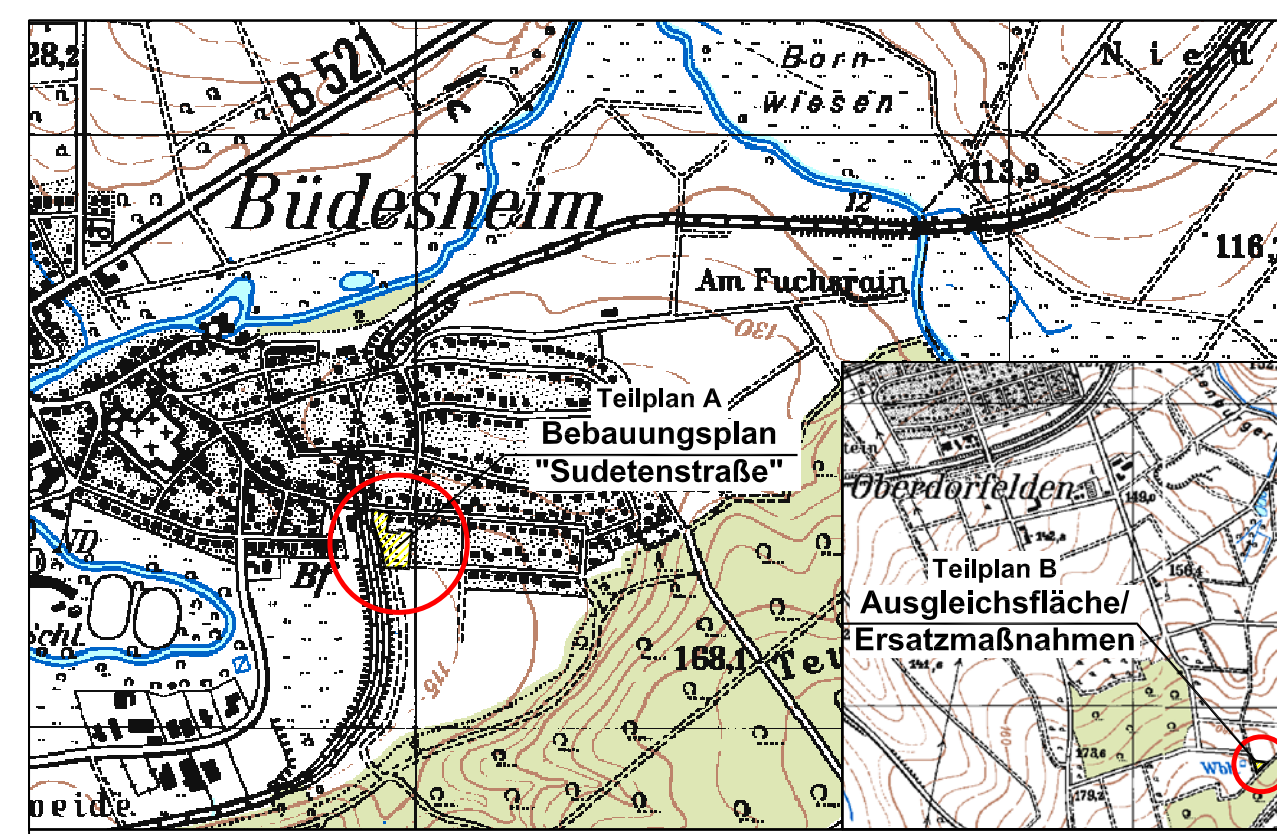
ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TE

SIEMENS TECHNOPARK / ITZ
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@on-line.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
06044 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentnemmer
		Gepüft	Egel
		Fertiggestellt	27.06.2008



Übersichtskarten