

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 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.
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
Das festgesetzte Maß der GRZ und GFZ darf als Ausnahme bei Hausgruppen für die einzelnen Häuser einer Hausgruppe (z. B. bei Reihenhäusern) überschritten werden, sofern diese Überschreitung auf anderen Grundstücken innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen wird, indem den Grundstücken mit Überschreitung der festgesetzten Werte die zum Ausgleich erforderlichen Flächen auf anderen Grundstücken durch Baulast dauerhaft zugeordnet und gesichert werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
Flächen mit wassergebundener Decke werden bei der Berechnung der GRZ nicht mit einbezogen.
Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 35-50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.
Innerhalb des Baufeldes entstehen private Wege zu Dung- und Rettungswegen, die über Dienstbarkeiten geregelt werden.
Terrassen, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- oder Doppelhäuser (ED) oder Reihenhäuser (RH) zulässig.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen.
In den mit WA/ZWO festgesetzten Gebieten sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- Geländeoberkante/-oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.
Diese festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche gilt für die Berechnung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Nachweise (Abstandsflächen, Grenzwindhöhen von Garagen etc.) auch außerhalb der überbaubaren Fläche.
- Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe**
§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhen sind von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche aus zu messen.
- Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Im „allgemeinen Wohngebiet“ sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Es sind keine Schotter- oder Kiesgärten zulässig.
Mülltonnenstellplätze sind auf den Verkehrsgrünflächen zulässig.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Winterlinde Stieleiche Traubeneiche Eberesche	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Tilia corda Quercus robur Quercus petraea Sorbus aucuparia	Sträucher: H 80/100 cm Roter Hartfarn Haselnuss Pfaffenkütchen Liguster Heckenkirsche Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Schlehe	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Prunus spinosa
--	---	--	--
- Artentlaste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Apfel Gelber Edelapfel Winterrambour Ditzels Rosenapfel Schafsnase Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop Bismarkapfel Gewürzluke Speierling	Birne Bosc's Flaschenbirne Zwetsche Nancy Renekode Hauszwetsche Kirsche Telckners Schwarze Königskirsche, Typ Quersfurt Schneiders späte Knopfkirsche
--	--
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Allgemeine Bauarbeiten
Während der Bauarbeiten sind betroffene und angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
Rodungsarbeiten
Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

- HINWEISE**
- Altlasten**
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 Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1., zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Denkmalschutz**
Hinweise auf Bodendenkmäler bestehen. Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen mittelbarer Nachbarschaft archäologische Denkmäler (Gräberfeld, Siedlung) gemäß § 2 HDSchG bekannt sind. Es sind daher vorbereitende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist es unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtsichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- Regenwassernutzung**
Es werden Zisternen empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Toiletenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- Photovoltaik**
Sonnensammler und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- Vorsorgender Bodenschutz**
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731).
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf verdichteten Böden oder später versiegelten Flächen eingerichtet werden.
- Dachgestaltung Garagen**
Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Fassadenbegrünungen**
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden. Hausfassaden mit Garagen sind ausgenommen.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzkopfen und Werbeanlagen mit wechselladendem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfreundlichen UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- Stellplatzsetzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsetzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen (vgl. 2.2).
- Immissionschutz**
Lärmemittlernde Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugschäuben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hiervon ausgehende Lärm sollte sich nach dem Richtwert der TA-Lärm in der gültigen Fassung richten.
Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Geräusche**
Geräusche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freizeitz) kommt.
- Benachbarter Kindergarten**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich südöstlich ein Kindergarten mit entsprechender Geräuschentwicklung befindet. Den Grundstückseigentümern wird, gemäß Planeintrag, gestattet am Südrand der Grundstücke eine Lärmschutzwand zu errichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133, in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 25.06.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hamburger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.07.2020.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 25.06.2020 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 11.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 16.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 21.08.2020 aufgerufen worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Schöneck, stellvertretend für die Gemeindevertretung gemäß § 51a Hess. Gemeindeordnung hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 den Bebauungsplan "Hamburger Straße" in der Fassung vom 08.09.2020 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Sitzung beschlossen.
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Schöneck, stellvertretend für die Gemeindevertretung gemäß § 51a Hess. Gemeindeordnung hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hamburger Straße" in der Fassung vom 08.09.2020 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Sitzung beschlossen.
- AUFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Schöneck, stellvertretend für die Gemeindevertretung gemäß § 51a Hess. Gemeindeordnung in seiner Sitzung vom 05.11.2020 beschlossene Sitzung des Bebauungsplans "Hamburger Straße" in der Fassung vom 08.09.2020 wurde durch die Bürgermeisterin am 05.11.2020 handschriftlich unterzeichnet und ausgetriggert.

Schöneck, den **05. NOV. 2020**

(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan "Hamburger Straße" wurde ortsüblich am 17.11.2020 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Schöneck, den **18. NOV. 2020**

(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

KIRCHENGEMEINSCHAFT DES
12401

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsarchitektur + Stadtplanung,
freischaffend

(Thomas Egel)
Thomas Egel

. Ausfertigung

Bebauungsplan

"Hamburger Straße"

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

der Gemeinde Schöneck
Ortsteil Kilianstädten

THOMASEGEL Planungsgruppe

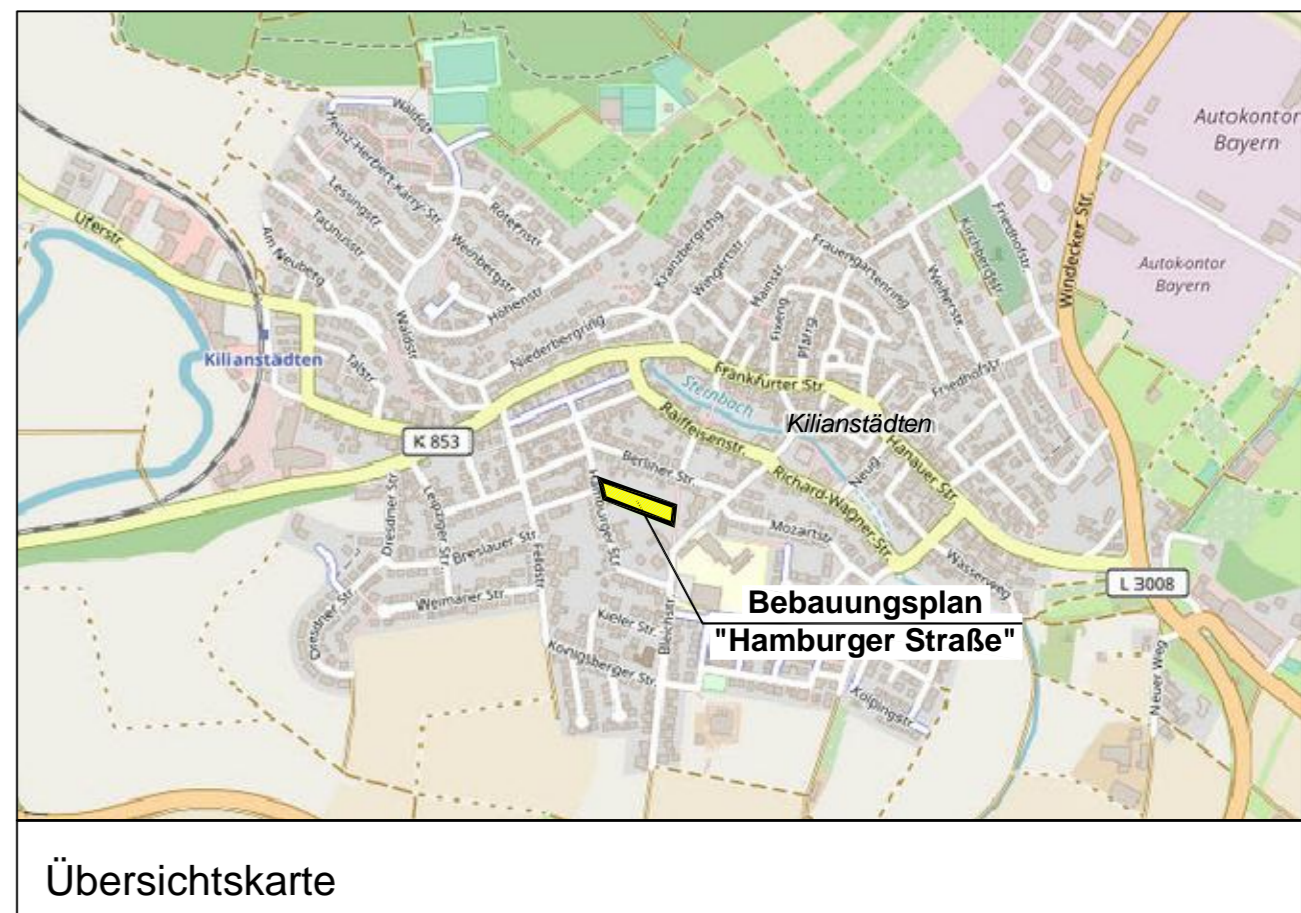
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
63505 Langenselbold
Mobil: 0172 / 67 55 802

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
20018 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	08.09.2020



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA/ZWO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 10,50 m	maximale Firsthöhe = 10,50 m als Höchstmaß über Geländeoberkante/-oberfläche
- Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksflächen
■■■■■	bis zu 3 m hohe Lärmschutzwand zulässig
- Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

---	Planstraße / Wege -privat-
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB -privat-
- Sonstige Festsetzungen**

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
---	Angabe der Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**

---	vorhandene Grundstücksgrenzen
---	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
---	Maßlinie / Maßzahl
142/1	Flurstücksnummer