



FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- TH Traufhöhe talseitig, als Höchstgrenze (m)
- SD Satteldach
- 35°-45° Dachneigung: Mindest- und Höchstgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fw Zweckbestimmung: Fußweg
- Ww Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Fläche für Maßnahmen z. Schutz, Pflege und Entwicklung v. Natur und Landschaft
- Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücks-freiflächen und zur Regenwassernutzung
- Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Deckung erstellen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachausbildung

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Hiermit wird bestätigt, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, die mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises - Katasteramt
63450 Hanau, den 18.10.99

Aufstellungsbeschuß

Die Gemeinde Schöneck hat in ihrer Sitzung am 21. März 1996 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11. März 1997 im "Hanauer Anzeiger" und in der „Frankfurter Rundschau“ öffentlich bekannt gemacht.

61137 Schöneck, den 18.10.99

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 03. November 1997 bis 14. November 1997 sowie der öffentlichen Auslegung des Planes im Rathaus im gleichen Zeitraum vom 03. November 1997 bis 14. November 1997.

Billigungsbeschluß
Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung am 17. Juli 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Februar 1997 einschließlich Begründung nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17. August 1998 bis einschließlich 18. September 1998 im Bauamt der Gemeinde Schöneck. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 08. August 1998 im "Hanauer Anzeiger" und in der „Frankfurter Rundschau“ öffentlich bekannt gemacht.

61137 Schöneck, den 18.10.99

Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Schöneck haben in ihrer Sitzung am 09. Februar 1999 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

61137 Schöneck, den 18.10.99

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom dort eingegangen am angezeigt.
Der Regierungspräsident in Darmstadt hat
– eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht,
– mit Schreiben vom mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
– mit Schreiben vom mitgeteilt, daß er unter den unten stehenden Maßgaben und Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 11. September 1999 im "Hanauer Anzeiger" und in der „Frankfurter Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan somit rechtsverbindlich.

61137 Schöneck, den 18.10.99

HINWEISE

Denkmalschutzrecht

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit der Gemeindevorstand, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen. Geplante Erdarbeiten bedürfen einer archäologischen Baubegleitung. Dementsprechend ist das Landesamt spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, um die Überwachung und Dokumentation der Arbeiten durch einen fachversierten Prähistoriker abzustimmen.

Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß den Vorschriften des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren. Für die zu erwartenden Eingriffe auf den Grundstücken sind Ausgleichsmaßnahmen von dem Vorhabensträger vorzunehmen. Soweit ein Ausgleich auf den Grundstücken nicht erfolgen kann, sind Ersatzmaßnahmen auf einem geeigneten Grundstück von dem Vorhabensträger zu erbringen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie im Einvernehmen und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises durchzuführen.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan: Atmusberg I

Ausgleichsfläche



Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes

Planungsanlaß

Für die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft muß ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Ein wichtiges Ziel der Bebauungsaufstellung ist die Minimierung des zu erwartenden Eingriffs.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist 0,5443 ha groß und befindet sich nord-östlich des Ortsrandes von Kilianstädten. Der Bereich umfaßt Flur 21, Flurstück 3 und liegt nord-östlich der Kaserne.

Bestand

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um Ackerboden (Lößlehm), der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche liegt inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen. In östlicher Lage befindet sich eine Fläche, auf welcher bereits Feldgehölze angepflanzt sind.

Planung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird mit Feldgehölzen bepflanzt. Es entsteht eine Kernzone mit Strauchschicht und Saumbereich. Diese Maßnahme trägt zur geplanten Vernetzung des Kilianstädter Waldes mit der geplanten Waldzuwachsfläche an der Hohen Straße.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Als Hauptnutzung wird für den Geltungsbereich I des Bebauungsplangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter des nördlich angrenzenden Quartiers zu entsprechen, sind die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und 19 BauGB; § 16 und 17 BauNVO

Im Geltungsbereich I des Bebauungsplangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist auch in Ausnahmefällen nicht vertretbar. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 sowie eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt in den Hangbereichen talseitig max. 7,5 m über gewachsenem Grund.

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches I werden als „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Für den in südöstlicher Lage bestehenden Weg wird als Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und die Anbindung an den in südöstlicher Lage verlaufenden Wirtschaftsweg mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
Gebäudezuwegungen und Hauseingangsbereiche, Garagenzufahrten sowie Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind ebenso wie Gartenwege in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen, zu unterhalten und intensiv mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich mit einer Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücksparzellen im Geltungsbereich I des Bebauungsplanes ist zu sammeln und zu nutzen, z.B. durch den Bau von Zisternen.

Die zur freien Landschaft hin orientierten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von 3 m mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Sind Nebengebäude mit Flachdächern ausgebildet, so sind diese Dächer extensiv zu begrünen. Dies gilt insbesondere für Garagenbauten. Geschlossene und ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Festsetzungen nach Landesrecht

Dachform und -neigung § 87 (1) Nr. 1 HBO

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 35 - 45 Grad. Im Falle der Realisierung von Doppelhäusern ist die Hauptfirstrichtung - traufseitig zur Gebietserschließung - festgesetzt (parallel zur Erschließungsstraße). Bei Doppelhäusern ist die Dachausbildung hinsichtlich Dachneigung und -form, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Die Farbgebung baulicher Anlagen hat sich grundsätzlich an das Landschafts- und Ortsbild anzupassen. So sind grelle und kalte Farbtöne unzulässig, gedeckte Farbtöne dagegen zu bevorzugen. Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Keramik, Spaltriegeln, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.

Abstandsflächen § 6 (5) HBO

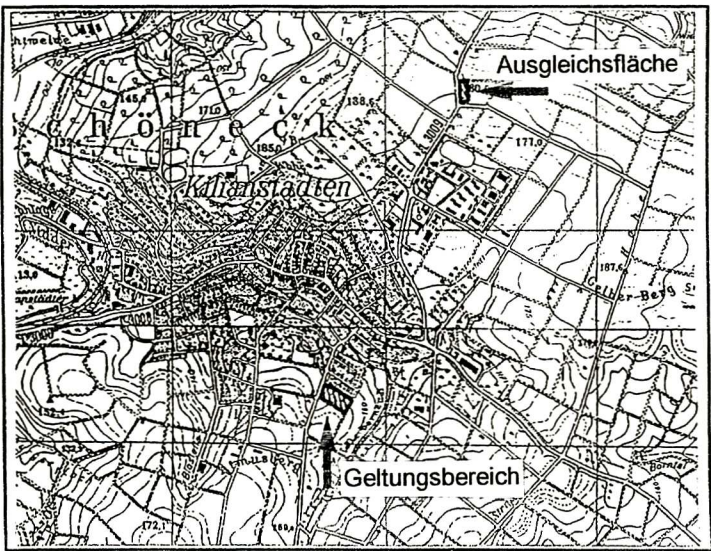
Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen von 3 m ist nicht zulässig.

Einfriedungen § 87 (1) Nr. 1, 3, 5 HBO

Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher als 1,5 m sein und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen begrünt werden.

GEMEINDE SCHÖNECK
Ortsteil Kilianstädten

BEBAUUNGSPLAN
‘Atmusberg I’



aufgestellt, Hanau 20.08.1997, StS
gem. Satzungsbeschluß 09.02.1999
im Auftrag der Gemeinde Schöneck