



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (1) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GB) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe, von denen Anlagen keine störenden, bodenrauhenden Geruchs- und Schadstoffemissionen (Gas- und staubförmig) ausgehen. Es gelten die Emissionsrichtwerte der TA-Luft in der jeweils gültigen Fassung. Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für die Bearbeitung, Konfektionierung und Fraktionierung von Stoffen, Zubereitung oder Erzeugnissen. Ausnahme: Zulässig sind insgesamt max. 2 Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebsmitarbeiter sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind.

Zentralrelevanter Einzelhandel ist nicht zulässig.
 - Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Außenwandlänge von über 50m zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die in die Nutzungsschablone eingetragene Firsthöhe von l. d. R. 12,00 m stellt das Höchstmaß dar. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände, gemessen in der Grundstückskante. Nur ein kleiner Teilbereich ist gesondert mit einer Firsthöhe von bis zu 20,00 m für ein Silo festgesetzt.
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
 - Löschwasserzisterne** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Löschwasserzisterne ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Zaunedeckse
Vor Baubeginn ist eine Kontrolle auf das Vorkommen von Zaunedecksen vorzunehmen.

Allgemeine Bauarbeiten
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Baubeginn bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankomst im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsbereich herrscht.
- 1.6.1 Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 1.6.2 Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

z. B. Bäume, Pflanzgröße 30/10/0	z. B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer platanoides	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Crataegus monogyna
Betula pendula	Euonymus europ.
Cercus robur	Ligustrum vulgare
Carpinus betulus	Lonicera xylosteum
Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
Tilia cordata	Winterlinde
	Cornus mas
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich** § 9 (1a) BauGB

Umgrünung von Flächen zum Ausgleich

Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen:

Die im Bebauungsplan mit „AF 1“ und „AF 2“ ausgewiesenen Flächen sind als Wiesen-/Brachelandfläche mit bis zu 10% Gehölzanteil zu mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche.
- 1.8 Externe Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich** § 9 (1a) BauGB

Auf den Bebauungsplan als „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellten Flächen soll das Kompensationsdefizit durch Bepflanzung an dieser Gesamtfläche ausgeglichen werden. Hierzu wird eine detailliert wasserrechtliche und naturrechtliche Planung erfolgen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 51 HfBO
- 2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 3. HINWEISE**
 - Denkmalschutz**
In der Nachbarschaft sind archaische Funde bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archaische Denkmalforschung, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Erdarbeiten sind durch eine archaische Fachkraft überwachen zu lassen.
 - Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Wasserversorgung**
Das Plangebiet nördlich der Erschließungsstraße liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Buchhohl / Roßdorf der Kreiswerke Hanau (St. Anz. Nr. 15/1971 S. 648 ff.). Die Zuweisung der Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Kilianstädten / Brunnen Hellerborn (Trinkwasserschutzgebietverordnung vom 14.09.1971 Staatsanzeiger Nr. 41/1971, Seite 1665 ff.). Auf die geltenden Verbote der Verordnungen wird hingewiesen. Das betrifft vor allem die Fläche 4. Es wird besonders auf das Verbot der Lagerung auslaugbarer Materialien aufmerksam gemacht.
 - Licht**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzgeräten und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Beleuchtungskörper sollen ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützender Dauer- oder Halbdauerbeleuchtung nach DIN 4109 angebracht werden.

Bebauungsplan "1. Änderung Gelber Berg" (in Teilbereichen) gemäß § 13 a BauGB

- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung

Summe aller Grundflächen

Firsthöhe

Bauweise
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Summe aller Grundflächen (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

maximale Firsthöhe als Höchstmaß über Vorderkante Erschließungsstraße
 - Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Straßenverkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Landwirtschaft** § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken/ Löschwasserzisterne
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

Löschwasserzisterne
- Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

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

Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich** § 9 (1a) BauGB

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

Ausgleichsfläche AF₁, siehe Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Ausgleichsfläche AF₂, Maßnahmen siehe Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Sonstige Festsetzungen**

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Rechtsplanes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gelber Berg"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugbietes § 16 (5) BauNVO

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde / Versorgungsträger
- Sonstige Planzeichen**

vorhandene Flurstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

Änderungsbereiche
 Änderungsbereiche sind als **blauer Text** und mit zeichnerischer Umgrünung mit den Ziffern ① bis ⑧ gekennzeichnet.

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugemeinschaft (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1933) in der zuletzt gültigen Fassung	
3. Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1980 (BGR 1091 I S. 50) in der zuletzt gültigen Fassung	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 190), in der zuletzt gültigen Fassung	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 10.11.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Gelber Berg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.11.2015.	
2. OFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung) Am 10.11.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck geteilt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 21.11.2015 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015. Die behördlichen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 20.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.12.2015 aufgefordert worden.	
3. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 11.02.2016 den Bebauungsplan „1. Änderung Gelber Berg“ in der Fassung vom 18.01.2016 gemäß § 10 BauGB und gem. § 8 der Hessischen Gemeindeordnung die Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 11.02.2016 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Gelber Berg“ in der Fassung vom 18.01.2016 gem. § 3 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck in ihrer Sitzung am 11.02.2016 beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung Gelber Berg“ in der Fassung vom 18.01.2016 wurde durch die Bürgermeisterin am 11.02.2016 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.	
Schöneck, den 11.02.2016 Der Bebauungsplan wurde öffentlich am 12.03.2016 bekannt gemacht und dem in Kraft.	(Cornelia Rück) Bürgermeisterin
Schöneck, den Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsguppe Thomas Eggl erarbeitet.	(Cornelia Rück) Bürgermeisterin
Langenselbold, den 18.01.2016	

Ausfertigung

Bebauungsplan
"1. Änderung Gelber Berg"
 (in Teilbereichen)
 Verfahren nach § 13a BauGB
 Gemeinde Schöneck
 Ortsteil Kilianstädten

THOMASEGEL
 Planungsgruppe
 Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 061 84 83 43 77
 Fax: 061 84 83 43 78
 Mobil: 0172 167 53 802
 planungsgruppe-eggl@t-online.de www.planungsgruppe-eggl.de

M. 1:1000

Projekt-Nr.	Verfahrensstand	Bearbeitet	Eigent.
15039 - 00	Satzung	Geschnitten	Eigentümer
		Gedruckt	Eigent.
		Fertiggestellt	18.01.2016

