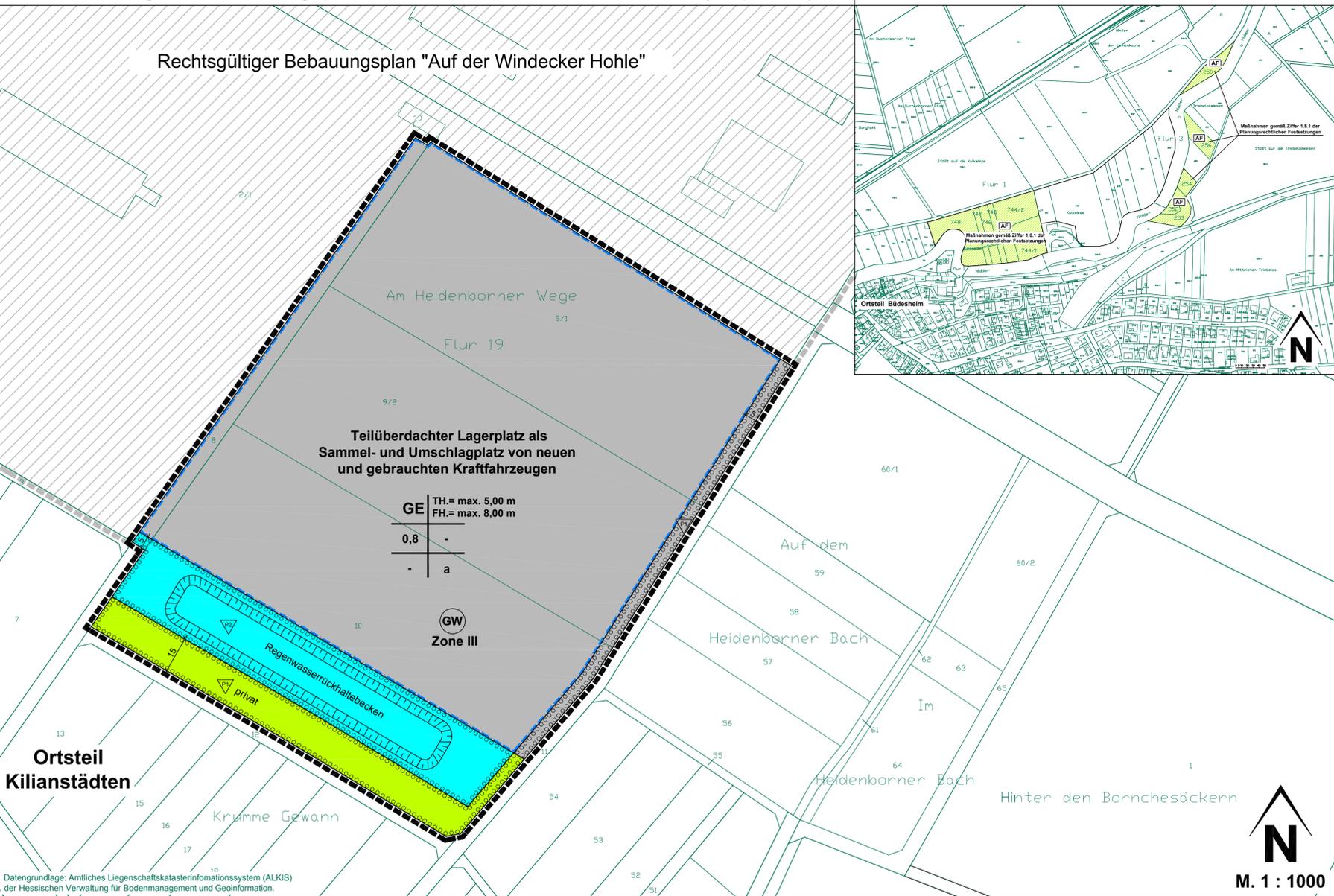
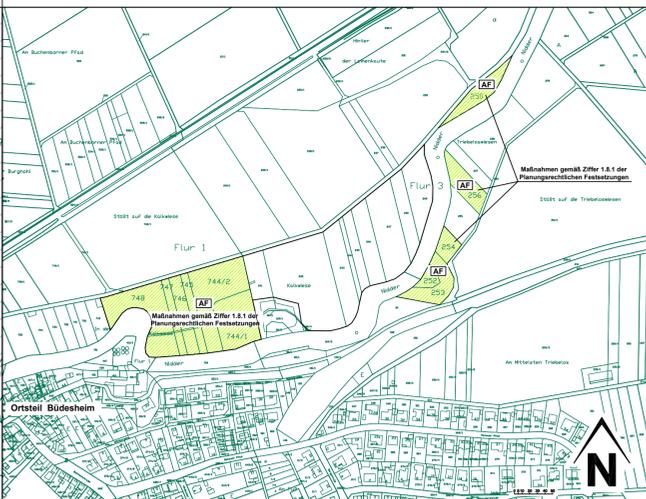


1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle" (Teilplan A)



Ausgleichsfläche AF_B / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Außenwandlänge von über 50m zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Trauf- und Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen und stellt das Höchstmaß dar. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände in der Mitte des Grundstückes. Die Firsthöhe ist am gleichen Messpunkt zu nehmen.
- 1.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
Der Oberflächenabfluss der Gewerbeflächen des Plangebietes ist vor der Einleitung in den Vorfluter durch ausreichendes Rückhaltevolumen so zu drosseln so dass der Abfluss nicht größer ist als der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Maßnahme ist in der als Regenwasserrückhaltebecken dargestellten Fläche auszuführen.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die mit P1 ausgewiesenen Flächen sind flächig mit Gehölzen der Ziffer 1.6.2 zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche.
Die mit P2 ausgewiesenen Flächen sind zu 20% mit Gehölzen der Ziffer 1.6.2 zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche. Die restliche Fläche ist mit einer naturnahen Landschaftsraumschichtung einzusäen.
1.6.2 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind nur einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
z.B. Bäume Pflanzgröße STU 16/18
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Quercus robur Stieleiche
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
z.B. Sträucher Pflanzgröße 80/100
Cornus sanguinea Hartrieel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Eucryphia europ. Pfaffenrütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Cornus mas Kornelkirsche
- 1.7 Gestaltung von Lagerplätzen**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Lagerplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
Maßnahmen im Teilplan B
- 1.8.1** Teilweise Umwandlung eines naturfern ausgebauten Baches mit landwirtschaftlichen Randflächen in einen naturnah umgestalteten Bach und Uferzonen. Schaffung einer Fischaufstiegshilfe.
- AF** Landschaftsraum für geplante Renaturierungsmaßnahmen an der Nidder. Es ist geplant: Uferabflachung, Kiesbänke, Grabentaschen, evtl. Umgehungsrinne mit Fischaufstiegshilfe. Schaffung des Ausgleichs nur auf bereit gestellten Flurstücken dieses Landschaftsraumes.
- 1.9 Licht**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky Beamer), Flicker- und Laserlicht der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV- armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden. Insbesondere darf die Ausleuchtung der Stellplatzflächen nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung durch Lichtimmissionen führen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- 2.1 Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als durchsichtige Zaune aus Metall bis zu einer max. Höhe von 2.00 m zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutzrechtlichen Gründen höhere Einfriedigungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.
- 2.2 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**
- 3.1 Denkmalschutz**
Im Plangebiet sind mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine Genehmigung gem. § 16 Hess. Denkmalschutzgesetz für alle Erdarbeiten einzuholen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Abfallwirtschaft**
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 Staat. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.3 Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet Erweiterung "Windecker Hohle" (Teilplan A) liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Kilianstädten/Brunnen Hellerborn der Kreiswerke Hanau (St.Anz. Nr. 41/1971, S. 1665 ff). Auf die geltenden Verbote der Verordnung wird hingewiesen.
- 3.4 Photovoltaikanlagen**
Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass keine unzulässigen Blendwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung und den Straßenverkehr entstehen.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung Traufhöhe / Firsthöhe
Grundflächenzahl —
Bauweise —
- 2. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO
TH = max. 5,00 m maximale Traufhöhe als Höchstmaß über natürlichem Gelände
FH = max. 8,00 m maximale Firsthöhe als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
privat Private Grünfläche
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft**
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
Zone III Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Trinkwasserschutzgebiet Zone III
- 8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Regenwasserrückhaltebecken
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung gemäß Ziffer 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
Ausgleichsfläche AF_B
Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- 12. Sonstige Planzeichen**
vorhandene Flurstücksgrenzen
Maßlinie / Maßzahl

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).	
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509).	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 822).	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2011 (GVBl. I S. 798).	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 03.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.12.2011.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 22.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 01.11.2012. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 27.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.11.2012 aufgefordert worden.	
3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 20.11.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck genehmigt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 24.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.12.2012 bis einschließlich 04.01.2013. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 29.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 04.01.2013 aufgefordert worden.	
5. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 14.03.2013 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle", gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 14.03.2013 die baurechtlichen Festsetzungen zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle", gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
Schöneck, den	Bürgermeisterin
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 06.04.2013 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Schöneck, den	Bürgermeisterin
KATASTERBEZEICHNUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 02.04.2013	

Mehrausfertigung - Gemeinde

1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle"

Gemeinde Schöneck
Ortsteil Kilianstädten

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan 1. Erweiterung "Auf der Windecker Hohle" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche Ersatzmaßnahme Teilplan B (Ortsteil Büdesheim). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL
Planungsgruppe

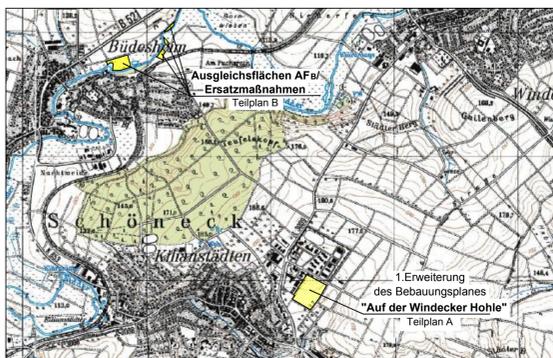
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str. 10
63505 Langenselbold
planungsgruppe-egelt-online.de · www.planungsgruppe-egelt.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
11027 - 00	Satzung / ergänzt gemäß Beschluss vom 14.03.2013	Bearbeitet	Egentmeier
		Gepüft	Egel
		Fertiggestellt	02.04.2013



Übersichtskarte