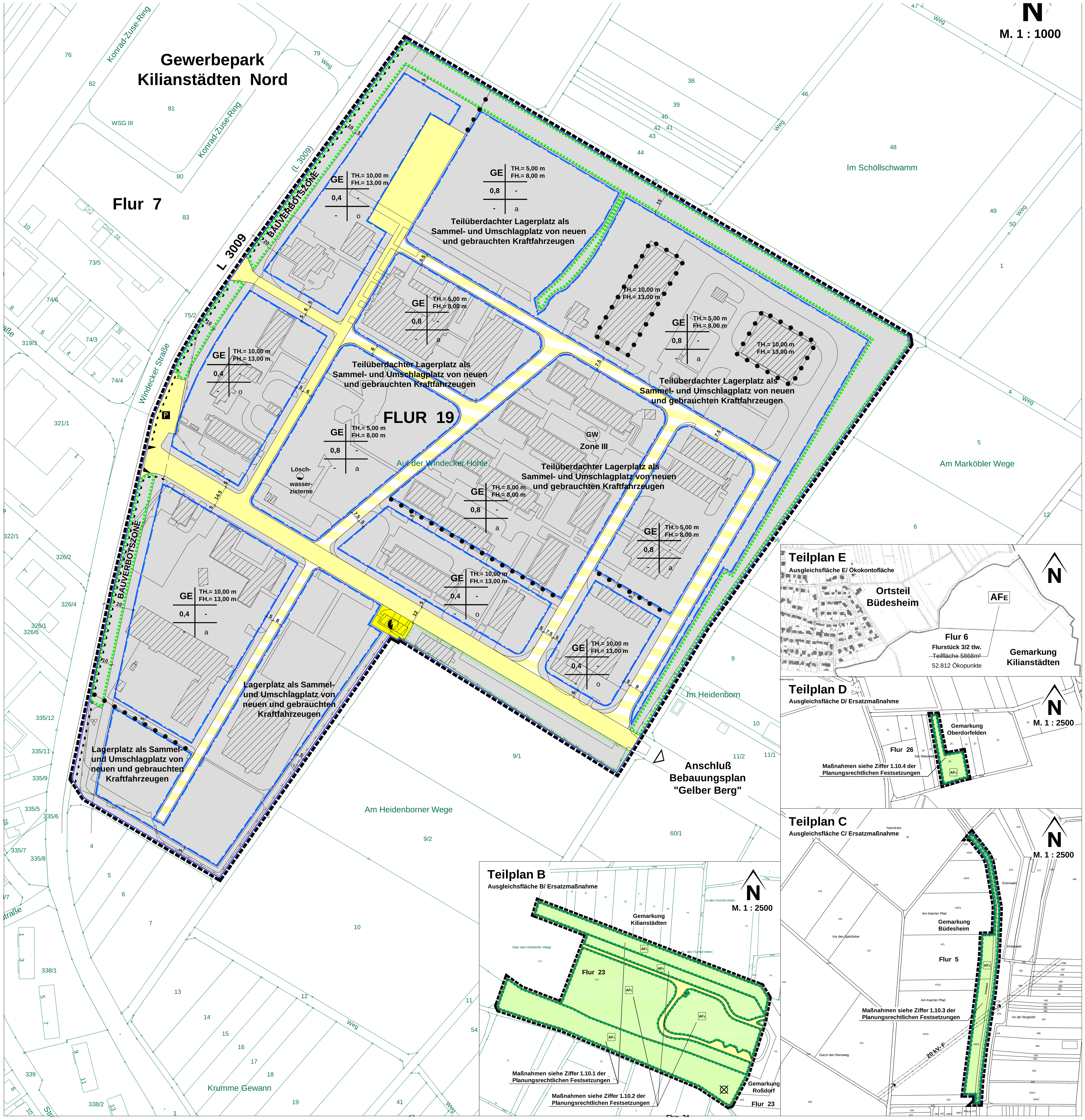


Qercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Cornus mas	Kornelkirsche

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Speierling

Birne
Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue

Zwetsche
Nancy Reneldode
Hauszwetsche

Kirsche
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

1.9 Gestaltung von Lagerplätzen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Lagerplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.

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

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

AF1,2 Maßnahmen im Teilplan B

1.10.1 AF1 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese.

1.10.2 AF2 Umwandlung einer Brache in eine Wiese- / Gehölzlandschaften.

AF3 Maßnahmen im Teilplan C

1.10.3 Umwandlung eines naturfern ausgebauten Baches mit landwirtschaftlichen Randflächen in einen naturnah umgestalteten Bach und Uferzonen.

AF4 Maßnahmen im Teilplan D

1.10.4 Pflege und Nachpflanzung einer Streuobstwiese (z. B. Artenliste 1.8.2).

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

2.1 Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall bis zu einer max. Höhe von 2.00 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutz-technischen Gründen höhere Einfriedungen 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 innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht sind unzulässig.

2.3 Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bauverbotszone sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine Genehmigung gem. § 16 Hess. Denkmalschutzgesetz für alle Erdarbeiten einzuholen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler 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 Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.3 Das Plangebiet "Windecker Hohle" (Teilplan A) liegt in der Tinkwasserschutzzone 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 Feuerungsanlagen
Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§ 81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Rauchwärme- und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

Schornsteineinmündungen der Schornsteine, an die Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von ≤ 278 kW (1Gj/h), die der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) unterliegen, angeschlossen sind, haben die Fensteroberkante von Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 der Gebäude im Radius von 10 m um den Schornstein um mindestens 1 m zu überragen. Bei Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung ≥ 278 kW (1Gj/h) ist die Höhe des Schornsteins auf Grundlage der VDI Richtlinie 3781 -Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen- zu bestimmen.

3.5 Licht
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-baemer), Flacker- 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 13.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Windecker Hohle" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.02.2006.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 10.03.2006.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. OFFENLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (2) UND § 4 (2) BauGB
Die Offenlegung des Bebauungsplanes „Auf der Windecker Hohle" erfolgte in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 02.06.2006.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am ....2006 den Bebauungsplan „Auf der Windecker Hohle" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Schöneck, den .... Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Auf der Windecker Hohle" mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom ....2006 übereinstimmt.

Schöneck, den .... Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am ....2006 wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schöneck, den .... Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt, den ....

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15.03.2006 überein.

...................., den ....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau, den 26.06.2006

. Ausfertigung

Bebauungsplan
"Auf der Windecker Hohle"
Gemeinde Schöneck
Ortsteil Kilianstädten

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Auf der Windecker Hohle " (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B, Teilplan C, Teilplan D sowie dem Teilplan E.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

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
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
z.B. TH = 10,00 m maximale Traufhöhe als Höchstmaß über öffentlicher/ privater Verkehrsfläche
z.B. FH = 13,00 m maximale Firsthöhe als Höchtsmaß über öffentlicher/ privater Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB
o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Überbaubare Grundstücksflächen

6. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Zweckbestimmung : Parkfläche
Ein- und Ausfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr.12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung : Elektrizität (Trafostation)
Zweckbestimmung : Löschwasserzisterne

8. Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr.13 BauGB
unterirdisch
oberirdisch
20 kV - Kabel der KWH
20 kV- Freileitung mit Maststandorten und Schutzstreifen

9. Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
GW Zone III Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Trinkwasserschutzgebiet Zone III

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b 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

11. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
AF1 Ausgleichsfläche AF1, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
AF2 Ausgleichsfläche AF2, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
AF3 Ausgleichsfläche AF3, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen
AF4 Ausgleichsfläche AF4, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

12. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

13. Sonstige Planzeichen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Maßlinie / Maßzahl
Stanorthinweis auf eine Altablagerung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

-Anlagen von denen keine störenden, bodennahen Geruchs- und schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Es gelten die Emissionsrichtwerte der TA-Luft in der jeweils gültigen Fassung
-Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen Autokontor
-Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Autokontor
-ausschließlich Einzelhandelsnutzungen für die Nutzung eines Autokontors (Verkauf, Handel und Logistik)

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 Traufhöhe ist straßenseitig differenziert in die Nutzungsschablone eingetragen und stellt das Höchstmaß dar.Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Verkehrsfläche zugewandten Aussenwand mit der Dachhaut.

1.4 Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten
In den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Grundstücksaufteilung weitere Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Löschwasserzisterne
§ 9 (1) Nr.16 BauGB
Die Löschwasserzisterne ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

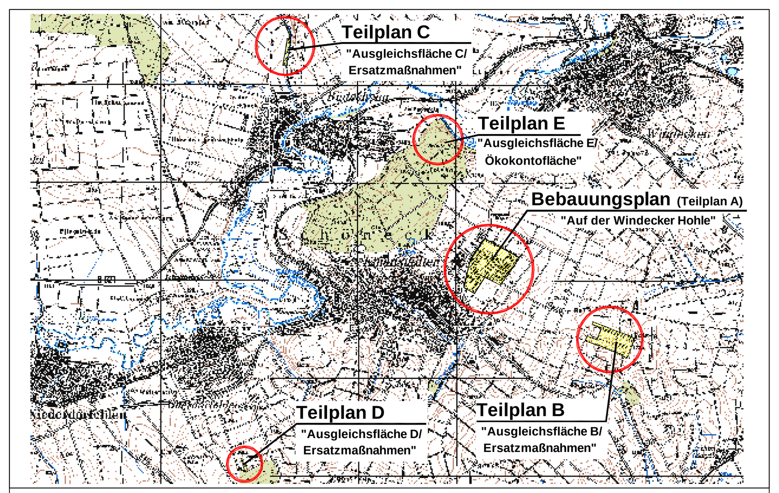
1.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die mit (P) ausgewiesenen Flächen flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m² Pflanzfläche.

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG

M. 1:1000

Projekt- Nr.	Verfahrensstand	Bearbeitet	Zimmer / Egel
04080 - 00	Satzung	Gezeichnet	Egentenmeier
		Geprüft	Zimmer / Egel
		Fertiggestellt	26.06.2006



ÜBERSICHTSKARTE