



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9 (1) BauGB
- 1.1 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.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 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 Planstückes ausgeglichen wird, indem den Grundstücken mit Überschreitungen 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 Düng- und Rettungszwecken, die über Dienstbarkeiten geregelt werden.
- 1.3 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.
- 1.4 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 Nutzungsschablonen eingetragen.
- In den mit WA/ZWo festgesetzten Gebieten sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 1.5 Geländeoberkante/-oberfläche**
- Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte
- Diese festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche gilt für die Berechnung der baurechtlichen Anforderungen und Nachweise (Abstandsflächen, Grenzwanndhöhen von Garagen etc.) auch außerhalb der überbaubaren Fläche.
- 1.6 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.
- 1.7 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.
- 1.8 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 Laubb Baum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.9 Artenliste**
- 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 | Sträucher: H 80/100 cm |
| Spitzahorn | Roter Hartriegel |
| Bergahorn | Cornus sanguinea |
| Hainbuche | Haseleus |
| Winterlinde | Platanen |
| Stieleiche | Liguster |
| Traubeneiche | Heckenkirsche |
| Eberesche | Hundsrose |
| | Quercus robur |
| | Quercus petraea |
| | Sorbus aucuparia |
| | Salweide |
| | Schwarzer Holunder |
| | Wolliger Schneeball |
| | Schliehe |
| | Prunus spinosa |
| | |
| | Birne |
| | Bosc's Flaschenbirne |
| | |
| | Zwetsche |
| | Nancy Reneklode |
| | Hauszwetsche |
| | |
| | Kirsche |
| | Telckners Schwarze |
| | Königs- oder Typ Querfurt |
| | Schneiders späte Knopfkirsche |

- 3. HINWEISE**
- 3.1 Altlastwirtschaft**
- 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.
- 3.2 Denkmalschutz**
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 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 Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.4 Regenwassernutzung**
- Es werden Zisternen empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 3.5 Photovoltaik**
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.6 Südausrichtung**
- Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen.
- 3.7 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). Baustellenrichtung und Lagerflächen sollen auf verdichteten Böden oder später versiegelten Flächen eingerichtet werden.
- 3.8 Dachgestaltung Garagen**
- Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3.9 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.
- 3.10 Lichtquellen**
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfernwirkendes UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- 3.11 Stellplatzsatzung**
- Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen (vgl. 2.2).
- 3.12 Immissionsschutz**
- Lärmemittlernde Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsgehäusen sind nach dem Stand der Technik so 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.
- 3.13 Gerüche**
- Gerüche 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, Freisitze) kommt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (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 23.01.1990, BGBl. I S. 133, in der zuletzt gültigen Fassung.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.

4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2015 (GVBl. S. 195), 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.

6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung).

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hamburger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

2. **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 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 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 bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgeführt worden.

3. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am den Bebauungsplan "Hamburger Straße" in der Fassung vom gem § 10 BauGB und gem § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hamburger Straße" in der Fassung vom gem § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans "Hamburger Straße" in der Fassung vom wurde durch die Bürgermeisterin am handschriftlich unterzeichnet und ausgetrigt.

Schöneck, den
(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin

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

Schöneck, den
(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin

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

Langenselbold, den
Thomas Egel

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |
| | Firsthöhe |

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

ZWo Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

GZ Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO

GFZ 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

3. Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. 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-

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Dachneigung 0°-40°

6. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

Maßlinie / Maßzahl

Flurstücksnummer

- 1.10 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
- Rodungsarbeiten
- Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
- 2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- 2.1 Dachgestaltung**
Dachneigung
- Es sind Dachneigungen von 0-40° zulässig.
- Dacheindeckung/Dachfarbe
- Sollten keine Solaranlagen errichtet werden, sind Flachdächer aus ökologischen Gründen dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung aufzuführen.
- Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottonne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- Dachaufbauten
- Gaeben sind als Flachdach-, Sattel-, Schlep- oder Schlepplagauben nur bei Dachneigungen des Hauptdaches größer 35° auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
- Stellplätze und Gebäudezuwendungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Bockpflaster, Rasengittersteine, Splittflügelpflaster, Schotterterrassen). Hierbei ist das Merkblatt für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Diese Flächen sind nicht auf die GRZ 2 anzurechnen.
- Sofern für die Entwässerung befestigter Flächen Versickerungsräume vorgesehen werden, ist deren überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Es sind keine Schotter- oder Kiesgärten zulässig. In den einzelnen Vorgärten muss der Anteil der Grünflächen gegenüber dem befestigten Anteil überwiegen. Ausgenommen von der Vorgartenfläche sind Stellplätze und Garagen.
- 2.3 Einfriedungen**
- Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- Als Einfriedung zulässig sind, Metallzäune mit senkrechten Metallstäben, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Natur- oder Werkstein. Hochglanz polierte Oberflächen der Natur- oder Werksteine sind unzulässig. Zur nötigen Geländemodellierung sind Betonwinkelsteine, Flörowinkelsteine oder ähnliche zulässig. Schmiedeeisenerne Zäune sind mit einem nicht glänzenden Schutzanstrich in einem grauen bis schwarzen Farbton zu versehen. Die Ausführung in Mauerwerk ist zulässig wenn die Oberfläche gleichmäßig, glatt bis mittelmäßig verputzt ist. Unverputztes Natursteinmauerwerk ist zulässig Hecken, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk, Sockelhöhe 50cm. Hecken können mit grünem Maschendraht oder Mattenzäunen kombiniert werden, wenn diese so angebracht sind, dass sie durch die Hecken überdeckt sind. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten. Holzäune aus senkrechten, waagrecht Holzlaten oder Brettern sind mit Abstand zu montieren. Eine geschlossene Holzfläche ist unzulässig.
- 2.4 Farbgebung baulicher Anlagen**
- Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. Ausfertigung

Bebauungsplan

"Hamburger Straße"

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

der Gemeinde Schöneck

Ortsteil Kilianstädten

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

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

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

M. 1:1000

| | | | |
|-------------|-----------------|----------------|--------------|
| Projekt Nr. | Verfahrensstand | Entwickelt | Egel |
| 20018 - 00 | Auslegung | Bearbeitet | Egentenmeier |
| | | Geprüft | Egel |
| | | Fertiggestellt | 29.06.2020 |

