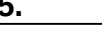


4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

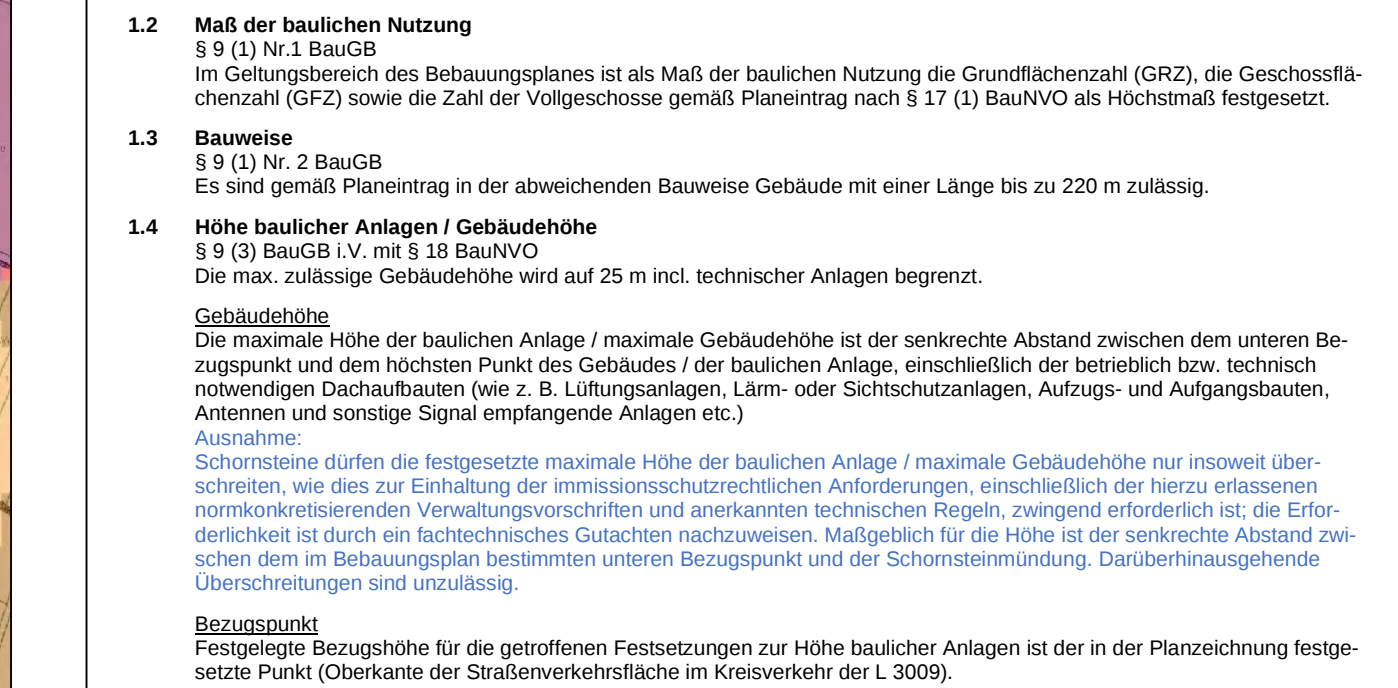
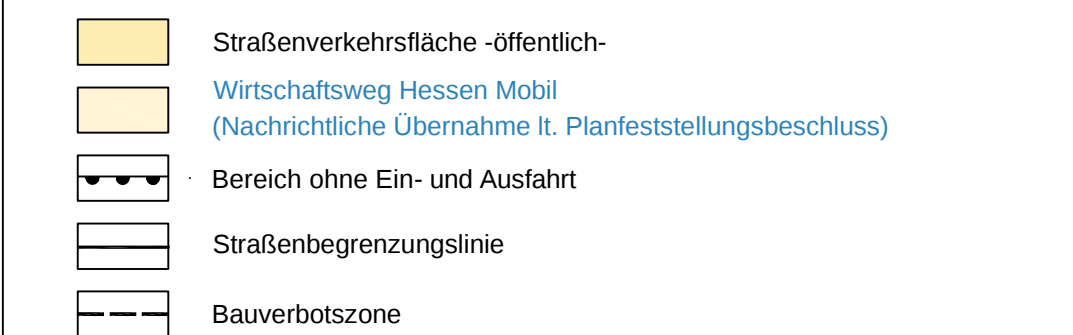
5. **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche - öffentlich-
 Wirtschaftsweg Hessen Mobil
 (Nachrichtliche Übernahme lt. Planfeststellungsbeschluss)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Straßenbegrenzungslinie

 Bauverbotszone



- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 19 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 110 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Photovoltaik**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der entfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Als „nutzbare Dachfläche“ im o. Sinne gilt der Bereich der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln.
Daneben sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzutreiben; nicht nutzbar sind insbesondere:
- ungenutzte ausgesparte und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (so insbesondere Ostwindrose bei Westwindrosen);
- zweifach beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume);
- von anderen zugehörigen Dachnutzungen (wie Dachterrace, Dachschneise, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Bedeckungseinrichtungen, für Aufzüge- und/oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal- oder Fernleitungs-Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstände zwischen den Dachdrainagen.
Dabei soll die Anordnung solcher Dachnutzungen möglichst so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.
- 1.7 Pflanzengebot -erhaltung**
§ 9 (1) Nr. 25a + BauGB
Grünlücken- und Gehölzaufbau auf Privatgrundstücken
In dem Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünlücken anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind mind. 50 % der Fläche als Gehölzfläche anzulegen.
In den gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung je m² 1 Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Pflanzliste A**
Erlaubt der Pflanzstraß A sind mindestens 16 Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Artenliste**
Bei der Bestellung und Befüllung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Bäume: | Straucher: |
| Hainbuche | Roter Hainrnegel |
| Feldahorn | Haselnuss |
| Birke | Eiche |
| Hainbuche | Platanenbaum |
| Vogelkirsche | Liguster |
| Eberesche | Heckenkirsche |
| | Hundrose |
| | Schweide |
| | Gehäuzer Holunder |
| | Wallerger Schneeball |
| | Birne |
| | Rosa |
| | Prunus spinosa |
- Geeignete Obstsorten, Hochstamm o.B., STV 7 cm:**
- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| Apfel | Zwetsche |
| Gelber Edelapfel | Nancy Renekinde |
| Weintraubenroute Graue | Hausschwetzsche |
| Dicels Rosenapfel | |
| Schafnase | |
| Kaiser Wilhelm | |
| Bismarckapfel | |
| Schöner aus Boskoop | |
| Gewildkülsche | |
- Kirsche**
Königskirche, Top Querfurt
Schneiders späte Knappeleiche

- | | |
|---|---|
| <u>Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünung:</u> | <u>Mit Kleintierhilfe:</u> |
| <u>Schleinkriemer</u> | <u>Schleibst</u> <i>Lonicera periclymenum</i> und "L. henryi" |
| Wilder Wein <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | Gemeine <i>Waldrebe Clematis vitalba</i> |
| "Efeu" <i>Hedera helix</i> | Kinderkriech <i>Polygonum aueritii</i> |
| "Immergrün" | Hopfen <i>Hulum lupulus</i> |
| | *Spindelstrauch <i>Euonymus fortunei</i> |
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- § 9 (1) Nr. 20 BauGG
- Teilplan A**
- Ökologische Baubegleitung
- Es ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung für die Beaufsichtigung der Bauarbeiten hinsichtlich des Umgangs mit artenschutzrelevanten Tieren und der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen einzusetzen.
- Insbesondere hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Feldhamstern ist diese Aufgabe entsprechend den Vorgaben im Fachbeitrag Feldhamster auch schon im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführen (Kartierung, Vögrängung, ggf. Umsiedlung von Feldhamstern).
- Bodenkundliche Baubegleitung
- Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden während der Bauarbeiten sowie der Beachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine Bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.
- Gezölzordnung
- Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar eines Jahres gerodet werden.

3.3. **Denkmalschutz**
In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zahlreiche archaische Denkmäler gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz (niederrheinische Kultur bis in die Eisenzeit). Daher ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Art und Umfang sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Infolgedessen können auch für den Geltungsbereich Funde nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz der Genehmigung. Um das Ausmaß der oben genannten Kulturdenkmäler besser zu bestimmen, ist zunächst eine geophysikalische Prospektion durchzuführen, die ggf. durch weitere Prospektionen ergänzt wird. Danach kann entschieden werden, welche weiteren denkmalpflegerischen Maßnahmen notwendig sind. Ggf. ist das Plangebiet vor jeglichen Erdengriffen großflächig durch Ausgrabungen archäologisch zu untersuchen. Die Kosten der archaischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Planerbetreiber zu tragen. Falls bei Erdarbeiten Bodenleertücken bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archaische Denkmale bekannt, oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

3.4. **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 Ausfüllung und die Nutzung der baulichen Anlagen. 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.

3.5. **Regenwasserentsorgung**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

3.6. **Vorsorgender Bodenschutz**
Der künftige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuzuwenden. Ober- und Unterboden ist vor Vermischung zu schützen und trennt auf fachgerechten Bodenmatten zwischenzulagern oder abzutransportieren. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelte oder verdichteten Böden eingerichtet werden, oder auf Flächen, die zur zukünftigen Bebauung vorgesehen sind. Bei Bodenearbeiten sind die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen durch Befahren zu vermeiden.

3.7. **Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen.

3.8. **Landwirtschaft**
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind örtlich und insoweit hinzunehmen.

3.9. **Bauvorbestimmungen**
Gemäß § 82 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Bauvorbestimmung der L 3009 keine Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen i. S. der §§ 18 und 14 BauNVO zulässig.

3.10. **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiselwerke des Main-Kinzig-Kreises, Brunnenn Heilerturm und Im Wald“. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

. Ausfertigung

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"

(mit Teiländerungen des Bebauungsplans „Auf der Windecker Hohle“)

Gemeinde Schöneck

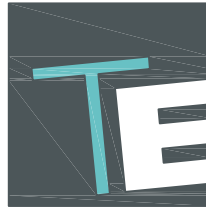
Ortsteil Kilianstädten

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen Teilplan B, C, D und E. Die Teilpläne B, C, D, E und F sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

THOMAS EGGEL

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Straße 10
85058 Langenselbold
Planungsgruppe-wegpunkt-online.de www.planungsgruppe-eggel.de



Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen
Tel.: 06042 9758959

M 1:20000

Projekt Nr. 15004 - 00	Verfahrensstand Erneute Auslegung	Entwickelt Eggel	Bearbeitet Kümpfel
		Geprüft Bonewitz	Fertiggestellt 11.02.2026

Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)