

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gelber Berg" gemäss § 12 BauGB

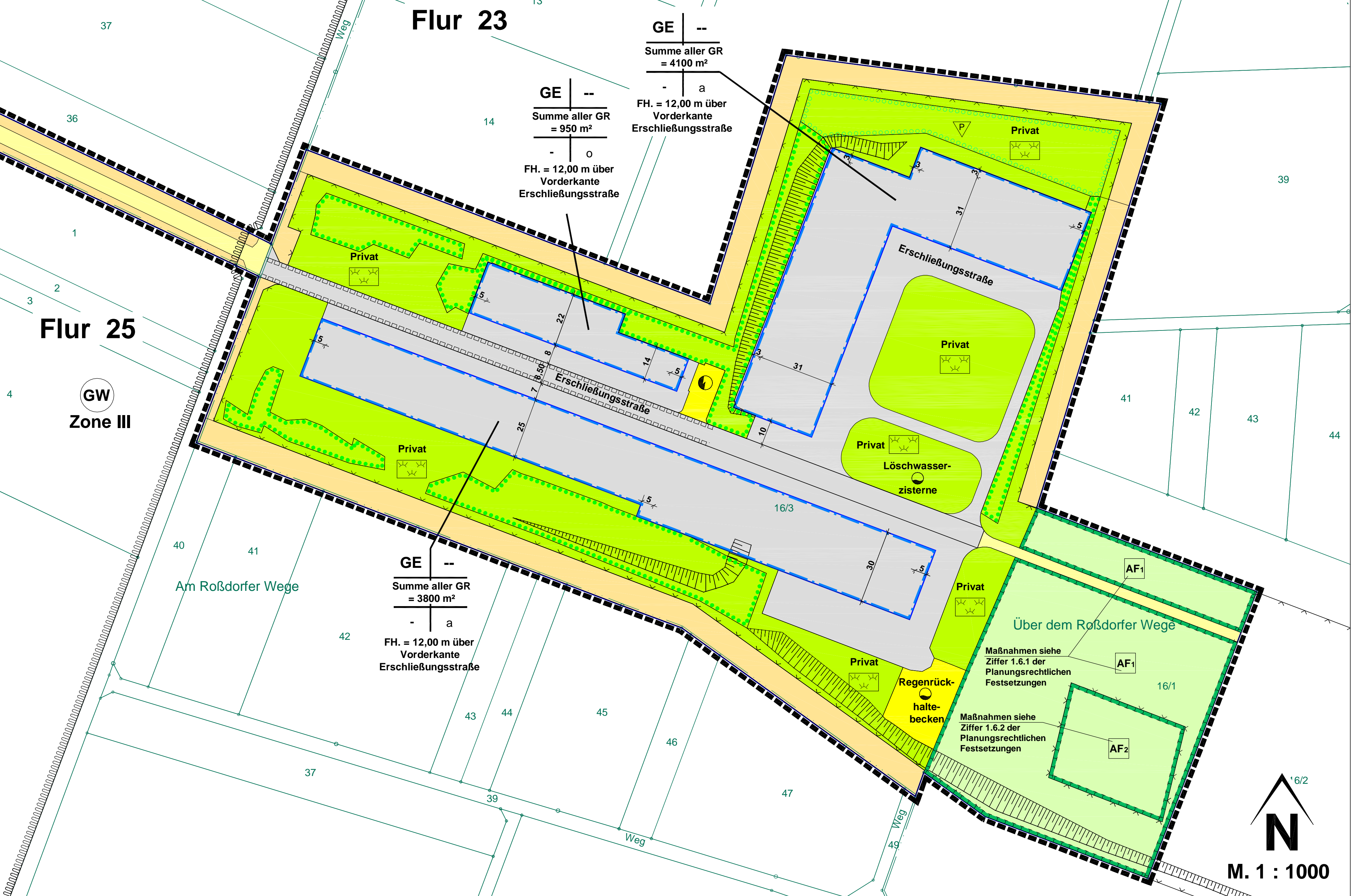
- Planzeichen für Bauleitpläne gemäss Planzeichenverordnung PlanzV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung  
Summe aller Grundflächen
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
Summe aller Grundflächen (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO  
maximale Firsthöhe als Höchstmaß über Vorderkante Erschließungsstraße
  - Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO  
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
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**  
Zweckbestimmung: Elektrizität ( Trafostation )  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken/ Löschwasserzisterne
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB**  
unterirdisch  
20 kV - Kabel der KWH
- 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**  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung
- 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  
Ausgleichsfläche AF<sub>1</sub>  
Ausgleichsfläche AF<sub>2</sub>  
Maßnahmen siehe Ziffer 1.6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB  
Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde / Versorgungsträger
- Sonstige Planzeichen**  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Maßlinie / Maßzahl

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 und § 9 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe, von denen Anlagen keine ändernden, bodennahen 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.** Ausnahmsweise zulässig sind insgesamt max. 2 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Außenwandlänge von über 50m zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Alle Versorgungsleitungen ( wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschl. 20 kV ) sind unterirdisch zu verlegen.
- Löschwasserzisterne § 9 (1) Nr.16 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**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
Die mit  $\nabla$  ausgewiesenen Flächen flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m<sup>2</sup> angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 33 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.
- Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.  
z.B. Bäume: Pflanzgröße STU 16/18  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Orcus robur  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
z.B. Sträucher: Pflanzgröße 80/100  
Cornus sanguinea  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Sambucus  
Sieleiche  
Hainbuche  
Eberesche  
Winterlinde  
z.B. Sträucher: Pflanzgröße 80/100  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Eunonymus europ.  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Sambucus nigra  
Cornus mas  
Hartspiegel  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schwarzer Holunder  
Kornelkirsche

- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich  
Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche  
1.6.1 Umwandlung einer Brache in eine Wiese- / Gehölzlandschaft.  
1.6.2 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine Eichenauflistung.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HfBO**
- Werbeanlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB**  
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- HINWEISE**
- Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmälerpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.
- 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, Umwelt- am Frankfurt, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Wasserwirtschaft**  
Das Plangebiet nördlich der Erschließungsstraße liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Buchhölzle / Roldorf der Kreiswerke Hanau (St.Anz. Nr. 151971 S. 648 ff). Die Zuweisung der Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Kilianstädten / Brunnen Hellerborn (Trinkwasserschutzverordnung vom 14.09.1971 Staatsanzeiger Nr. 41/1971, Seite 1665 ff). Auf die geltenden Verordnungen wird hingewiesen.
- Feuerungsanlagen**  
Aus Gründen der rationalen Energienutzung (§ 81 Abs. 2 HfBO) und des Klimaschutzes sollten für die Bauwärme- und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltschadenspotential "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltschadens "Blauer Engel" genügen.  
Schornsteinemündungen der Schornsteine, an die Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von  $\leq 278$  kW (1 G/h), die der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) unterliegen, angeschossen sind, haben die Fensteroberkante von Fenstern schützenswerter Dauer- aufenthaltsräume nach DIN 4109 der Gebäude im Radius von 10 m um den Schornstein um mindestens 1 m zu überragen. Bei Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung  $\geq 278$  kW (1 G/h) ist die Höhe des Schornsteins auf Grundlage der VDI Richtlinie 3781-Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen - zu bestimmen.  
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 ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Dauer- aufenthaltsräume 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 (Plan- zeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).	
4. Hessische Bauordnung (HfBO) 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 13.12.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gelber Berg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstel- lungsbeschlusses 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 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stell- nahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
3. OFFENLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3 (2) UND § 4 (2) BauGB Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gelber Berg“ erfolgte in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 02.06.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.2006 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stell- nahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
4. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am .....2006 den vorhabenbezogenen Bebauungs- plan „Gelber Berg“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	Schöneck, den .....2006 Bürgermeister
5. AUSFERTIGUNG Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gelber Berg“ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom .....2006 übereinstimmt.	Schöneck, den .....2006 Bürgermeister
6. INKRAFTTRETEN Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvor- schriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht. Am .....2006 wurde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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 .....2006 Bürgermeister
DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.	Darmstadt, den .....2006
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 .....2006
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GBR erarbeitet.	Hanau, den .....2006

**Ausfertigung**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
gemäss § 12 BauGB  
**"Gelber Berg"**  
Gemeinde Schöneck  
Ortsteil Kilianstädten

**PLANUNGSGRUPPE**  
**ZIMMER + EGEL GBR**  
ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODINGSCHEER CHAUSSÉE 6  
63427 HANAU - WOLFGANG  
PHONE +061 81/58 21 76-79 FAX +061 81/58 21 75  
e-Mail: Planungsgruppe.ZEG@online.de  
www.Planungsgruppe-ZEG.de

**ZEG** M. 1:1000

Projektnr.	Verfahrensstand	Bearbeiter	Zimmer / Egel
04081 - 00	Satzung	Gesprochen	Eigenhändig
		Gedruckt	Zimmer / Egel
		Fertiggestellt	13.06.2006

