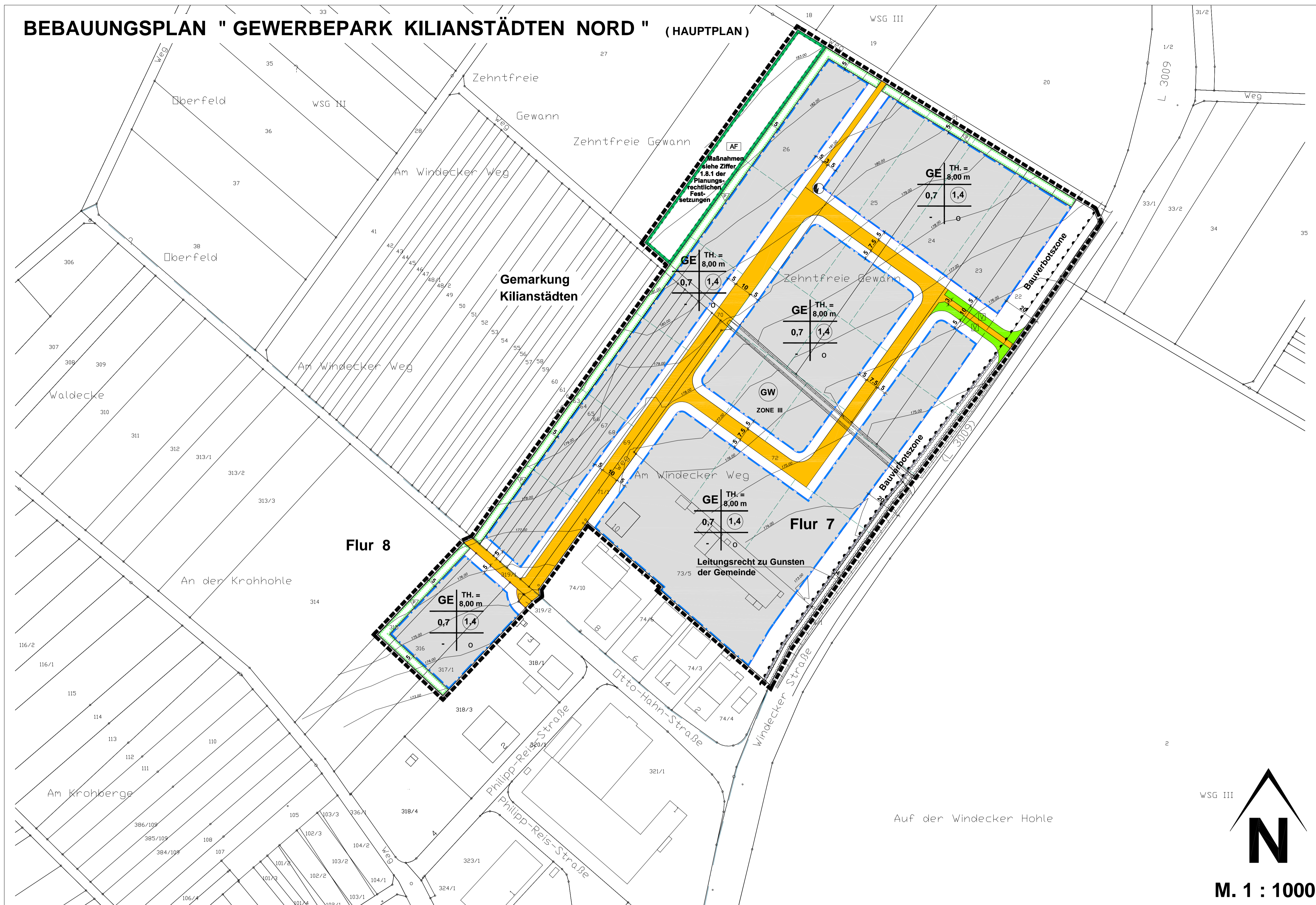


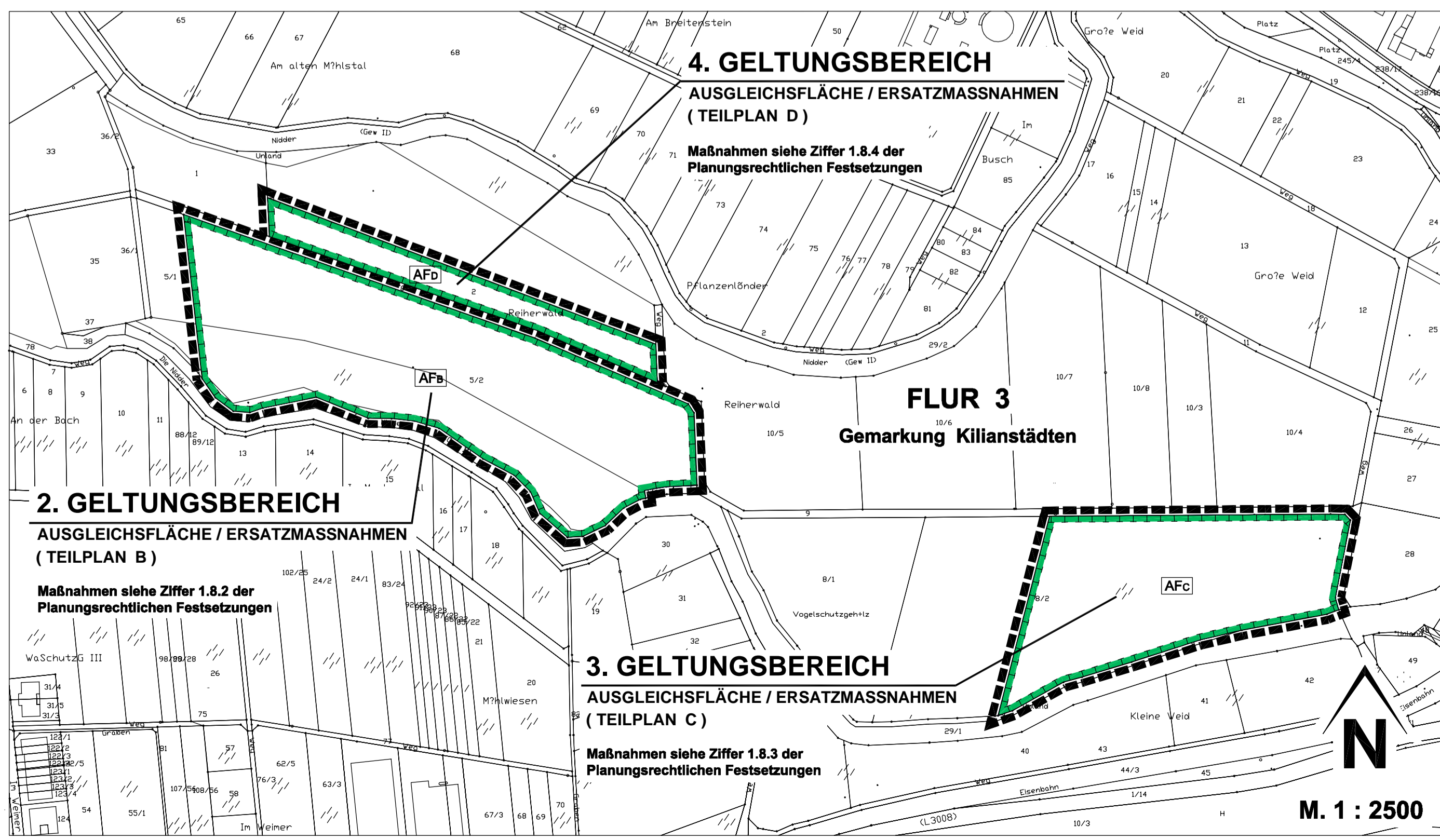
BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEPARK KILIANSTÄDTEN NORD " (HAUPTPLAN)



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung § 1 (2) BauGB**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insbesondere Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Traufhöhe ist straßenseitig mit maximal 8,00m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand mit der Dachhaut.
In den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Grundstücksaufteilung weitere öffentliche Verkehrsflächen zulässig.
 - Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten**
Die Höhenunterschiede zwischen der Verkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen, Abgrabungen Stützmauern entstehen. Es sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer Stützwerke (Breite 0,20 - Tiefe 0,40m) auf den Grundstücken zu füllen.
 - Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
Durch Höhenunterschiede zwischen der Verkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen, Abgrabungen Stützmauern entstehen. Es sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer Stützwerke (Breite 0,20 - Tiefe 0,40m) auf den Grundstücken zu füllen.
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
 - 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 'VP' ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme einer neu zu schaffenden Grabenmulde 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.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18
Acer campestre Feldahorn z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Hirtenguldbirne
Acer platanoides Spitzahorn
Corylus avellana Corylus avellana
Betula pendula Sandbirne Crataegus monogyna Weißdorn
*Carpinus betulus 'Fastigiat' Säulenhartriebe Ligustrum vulgare Pflehenbüchsen
Carpinus betulus Hartriebe Ligustrum vulgare Liguster
Sorbus aucuparia Eberesche Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Tilia cordata Winterlinde Cornus mas Kornelkirsche
*Quercus robur 'Fastigiat' Stieleiche
Quercus robur Stieleiche
* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20 / 25cm
Mindestens 80% der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.
 - Grüflächenanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
30 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 1.7.2 genannten Artenliste zu verwenden.
 - Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Private Stellplätze sind mit Rasengrüntenen, Schotterterrassen, breittüftigem Pflasterbelag oder ähnlichen weicher- und luftdurchlässigen Belägen zu belegen. Lediglich die Festgrassen dürfen versiegelt werden. Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/oder -inseln für jeweils 4-6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbau zu pflanzen - STU 20/25 cm. Die Bäume sollen 5 m nicht unterschreiten.
Besonders geeignet sind z.B.:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich
 - Maßnahmen im Hauptplan
 - Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive genutzte Obstwiese.
Anpflanzung von Obstbaumchösslingen im Raster von 10 x 10m.
Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet.
Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:
Apfel Birne
Gelter Edelapfel Boscs Flaschenbirne
Winterambour Güte Graue
Dizels Rosenapfel
Schönezone Zwetsche
Kaiser Wilhelm Nancy Renekode
Schneider aus Boskoop Hauszwetsche
Bismarckapfel Kirsche
Gewürzlake Teiknars Schwarze
Spierling Königskirsche, Typ Quertart
Schneiders späte Koorpekirsche
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation - Standorthinweis)
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet 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 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
- 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
- Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Schöneck
- Sonstige Planzeichen**
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
 - Maßlinie / Maßzahl
 - Höhenlinien

- HINWEISE**
 - 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.
 - Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstigen Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Hanau, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Umwelt- und Naturschutz**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sachtechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Einlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 (L 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
Sonnenkollektoren sind erwünscht.
Flächengärten und flächengeseigte Dächer von Gewerbebauten sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünete Dächer ausgeführt werden.
 - Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III der Wassergewinnungsanlage für die Gemeinde Schöneck. Auf die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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 22.04.1999 (BGBl. I S. 460)
3.	§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 11.08.2002 (GVBl. I S. 274)
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)
VERFAHRENSMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 01.07.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2003, 06.08.2003 und 07.02.2004.
2.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSSE Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 27.10.2003 bis 28.11.2003. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.10.2003 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgeschrieben werden können.
3.	SATZUNGSBESCHLUSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 05.05.2004 den Bebauungsplan "Gewerbepark Kilianstädten Nord" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen. ausgefertigt am
4.	INKRAFTTRETEN Der Bebauungsplan "Gewerbepark Kilianstädten Nord" wurde am 12.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Schöneck, den Bürgermeister
5.	KATASTERAMT Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom überein. Schöneck, den Bürgermeister
6.	PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG TECHNOLOGIEZENTRUM RODENBACHER CHAUSSÉE 6 63457 HANAU - WOLFGANG PHONE 06181/582176-79 FAX 06181/582175 e-Mail: Planungsgruppe.ZEG@t-online.de www.Planungsgruppe-ZEG.de Hanau - Wolfgang, den 10.05.2004 Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Gewerbepark Kilianstädten Nord" (Hauptplan) und den Bebauungsplänen Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich - (Teilplan B) ", " 3. Geltungsbereich - (Teilplan C) " und " 4. Geltungsbereich - (Teilplan D) ". Die 2, 3 und 4. Geltungsbereiche werden rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes. 1. AUSFERTIGUNG BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEPARK KILIANSTÄDTEN NORD " GEMEINDE SCHÖNECK ORTSTEIL KILIANSTÄDTEN PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR ZEG M. 1:1000



- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
0,7	Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
1,4	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
TH = 8,00	Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über öffentlicher Verkehrsfläche
o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksflächen
---	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**

o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksflächen
---	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**

---	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**

o	Flächen für Versorgungsanlagen
o	Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation - Standorthinweis)
 - Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

o	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone III
---	------------------------------------------------------------------------------
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**

o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
o	Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v. g. Umgrenzung
 - Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**

o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
o	Ausgleichsfläche
 - Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
o	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Schöneck
 - Sonstige Planzeichen**

o	vorhandene Flurstücksgrenzen
o	geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
o	Maßlinie / Maßzahl
o	Höhenlinien

