

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Taufsteinhütte“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 13.10.2025

Projektnummer: 22-2760

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

1.1.1 Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

1. Hotel
2. Schank- und Speisewirtschaften, Restaurant
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Läden für die Vermarktung regionaler Produkte
5. Gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.1.2 Für das Sondergebiet gilt: Für die innerhalb des Sicherheitsabstandes liegenden überbaubaren Grundstücksflächen gelten die unter 4.2 genannten Einschränkungen.

1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gemäß Zeichenerklärung ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.4.1 Sammelausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe im Sondergebiet:

1.4.1.1 Plankarte 1 – Entwicklungsziel Extensivgrünland (Bergwiesen / Borstgrasrasen)

Maßnahmen: Das Grünland ist extensiv mit einschüriger Mahd ab Juni zu bewirtschaften, das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig (< 2 GVE/ha).

1.4.1.2 Plankarte 1 - Entwicklungsziel Borstgrasrasen

1.4.1.3 Maßnahmen: Die Flächen sind durch Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche – vorzugsweise von benachbarten Flächen des FFH-Gebiets „Hoher Vogelsberg“ – vollständig als artenreiche montane Borstgrasrasen zu entwickeln. Anschließend sind die Flächen hierzu durch einschürige Mahd ab Juli oder extensive Beweidung (Rinder oder Schafe im Durchtrieb) dauerhaft zu pflegen. Aufkommende invasive Pflanzenarten (z.B. Vielblättrige Lupine) sind regelmäßig zu entfernen.

1.4.1.4 Plankarte 2 – Entwicklungsziel Wacholderweide

Maßnahmen:

- Der Baumbestand ist zu fällen - davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm.
- Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen.
- Entfernen von Laub- und Nadelstreu.
- Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Heumulchsaat.
- Anpflanzen von Wacholderjungpflanzen. Pro Symbol sind 3-5 Jungpflanzen anzupflanzen und mit einem Markierungspfosten zu kennzeichnen.

Pflege: Das Grünland ist 2x pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.

1.4.2 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

1.4.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die neu geplante funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.4.4 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 6m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. (Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung/Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

1.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.5.1 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Sondergebiet folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, Pflanzfläche pro Strauch 2qm. Arten siehe Artenauswahl 4.1.
- 1.5.2 Außenwände von geschlossenen Fassaden bei Wohngebäuden und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden.
- 1.5.3 Die Außenwände von gewerbliche genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenauswahl 4.1 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites Beet vorzusehen. Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden.
- 1.5.4 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Im Sondergebiet kann im begründeten Einzelfall einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit etc.) hiervon abgesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 45°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

2.1.2 Dachfarbe:

Zur Dacheindeckung sind dunkle rotbraun / rot (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten:

Giebel-, Trapez-, Spitz- und Schleppgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v. H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von 1,2m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2.2 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max.

Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n). Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von höheren Mauersockeln, jedoch max. 1,0m, in diesem Bereich zulässig.

2.2.3 Mauer- und Betonsockel sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Mind. 20% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25m², ein Strauch 1,5m², Artenliste siehe unter 4.1. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Sicherheitsabstand

Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind unzulässig: Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit folgenden Ausnahmen:

1. Bestandsschutz genießende Gebäude
2. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze

4.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in den Zonen II und III B der Trinkwasserschutzgebiete für die Quellsammelkammer Breungeshain (Zone III B). Für das formell betroffene Trinkwasserschutzgebiet ist von den Wirtschafts- und Versorgungsbetrieben der Stadt Schotten mit Datum vom

01.07.2002 die Aufhebung beantragt.

4.4 Schutz der Borstgrasrasen und Frischwiesen während der Bau- und Erschließungsphase

4.4.1 Zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope und FFH-Lebensraumtypen ist im Zuge von Bau- und Erschließungsarbeiten jeweils ein durchgehender Schutzzaun zwischen Eingriffsfläche und Biotopbereich aufzustellen.

4.4.2 Zur Vermeidung des Eintrags invasiver Pflanzenarten sind bei Herstellung gärtnerischer Anlagen und Grünflächen ausschließlich einheimische Arten zu berücksichtigen. Aufkommende invasive Pflanzenarten sind regelmäßig zu entfernen.

4.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

4.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ggf. bedarf es in einigen Fällen bei Baumaßnahmen auch außerhalb der Brutzeit einer gesonderten Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.