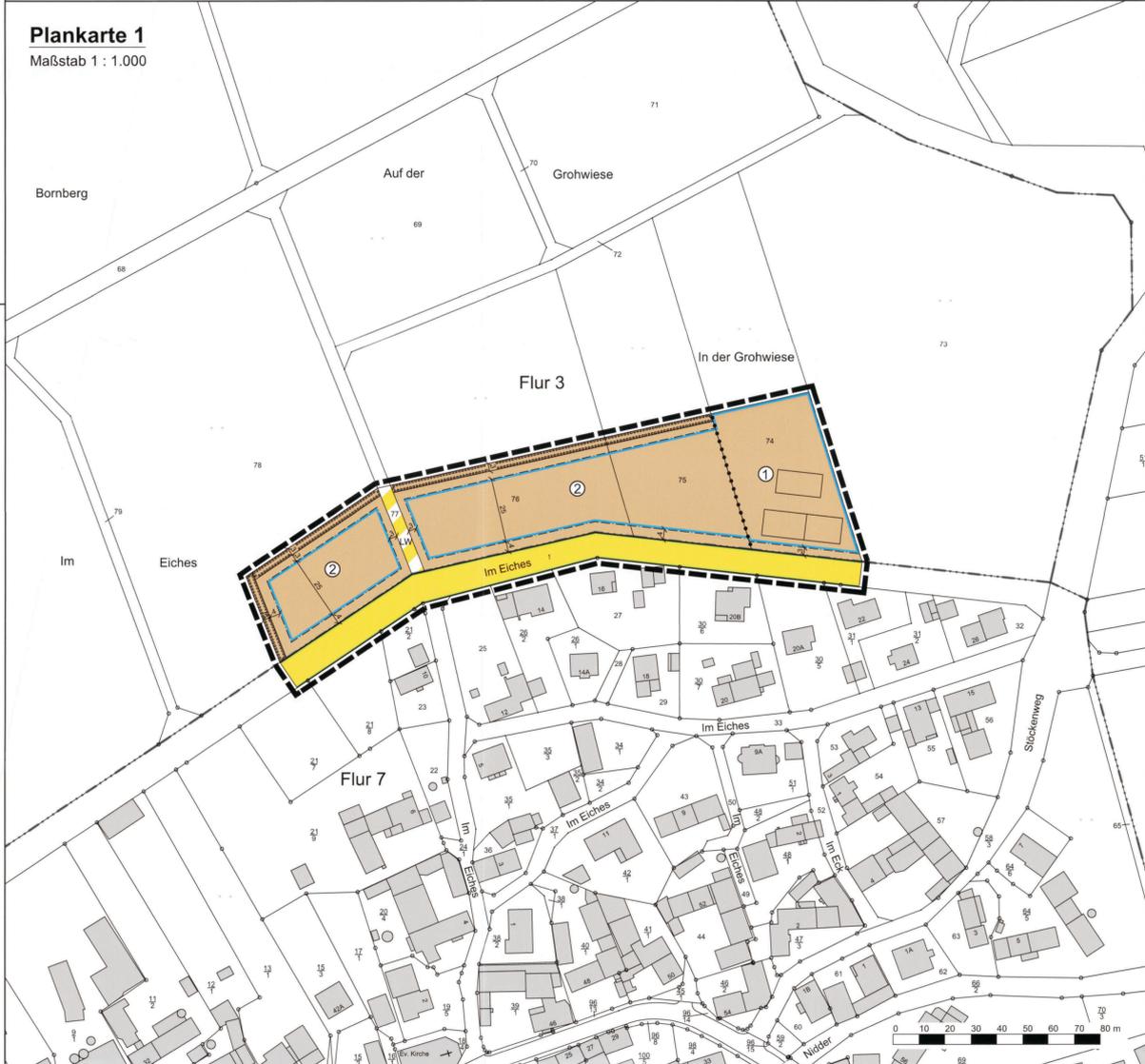


Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts

Bebauungsplan "In der Grohwiese"

Plankarte 1
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzielenverordnung 1999 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- LW Landwirtschaftlicher Weg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Weide
- Entwicklungsziel: Heimischer standortgerechter Baumbestand
- Entwicklungsziel: Erhalt Baumhecke
- Entwicklungsziel: Stillgewässer für Amphibien
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MD	0,6	1,2	II	11,0 m
2	MD	0,4	0,8	II	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Dorfgebiet
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr.9 und 10 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO gilt für das Dorfgebiet: Die max. zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 11,0 m über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).
1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Nr. 4 BauNVO gilt für das Dorfgebiet (MD 1): Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)**
Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
- Eingriffminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifluggem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
1.5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv genutzte Weide (Rinderbeweidung)“ (Plankarte 2) sind die Grünlandflächen mittels Rinderbeweidung im Umlauf extensiv zu bewirtschaften. Maßnahmenempfehlungen:
Im Frühjahr ist bei triftlosen Bedingungen eine zeitliche Anweide durchzuführen. Je nach Aufwuchs der Weisfläche können 1 bis 2 Weidegänge im Frühjahr und 1 Weidegang im Spätsommer / Herbst durchgeführt werden. Eine Weidenachpflege ist durchzuführen. Eine Zufütterung ist unzulässig.
1.5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Heimischer, standortgerechter Baumbestand“ (Plankarte 2) sind bestehende heimische und standortgerechte Gehölze zu erhalten (Ausnahme: Prunus spinosa). Abgängige Gehölze sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen. Maßnahmenempfehlung: Einzelne Gehölze können zur Erweiterung der beweidbaren Fläche entfernt werden.

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Erhalt Baumhecke“ (Plankarte 2) sind bestehende heimische und standortgerechte Gehölze zu erhalten (Ausnahme: Prunus spinosa). Abgängige Gehölze sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Stillgewässer für Amphibien“ (Plankarte 2) ist ein Fischbesatz, welcher Amphibienstadien reduzieren würde, zu unterbinden. Maßnahmenempfehlung: Im Bereich des Teiches sind Maßnahmen umzusetzen, welche vorkommenden Amphibienarten fördern wie beispielsweise die Anlage von Trockenmauern oder Steinschüttungen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Flächige Entfernung Prunus spinosa“ (Plankarte 2) sind Bestände mit Prunus spinosa (Schlehdorn) vollständig zu entfernen. Maßnahmenempfehlung: In den durch die Rodung entstehenden Rohbodenbereichen ist eine Initialeinsaat mit regionalem Saatgut durchzuführen (Artenespektrum artenreiche Grünlandwiesen / Flachland-Mähwiese).
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Flächige Entfernung Neophyten“ (Plankarte 2) sind Neophyten (wie Fallopia japonica) dauerhaft zu beseitigen. Maßnahmenempfehlung: In den durch die Entfernung der Neophyten entstehenden Rohbodenbereichen ist eine Initialeinsaat mit regionalem Saatgut durchzuführen (Artenespektrum artenreiche Grünlandwiesen / Flachland-Mähwiese).

- Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)**
1.6.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
1.6.2 Bepflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke, Pflanzabstand 5 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Siehe Artenliste.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
2.1.1 Zur Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
2.1.2 Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 45° (gilt für Hauptdächer).
 - Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für die Gestaltung der Einfriedigungen: Zulässig sind offene Einfriedigungen (z.B. Maschendraht, Stabgitter) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche sowie Laubhecken, Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig zulässig. Sichtschutzlätze (z.B. Flechtstutzlätze) zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.
 - Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Dorfgebiet (MD 2) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 90 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Siehe Artenliste.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Stellplätze**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Denkmalschutz**
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDschG).
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIb des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes Nr. 440-042 für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (Wasserwerk Gadem-Merkenfritz) der Stadt Gadem vom 05.11.1987 (StAnz. 48/1987, S. 2369). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- Artenschutz**
3.5.1 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 insbesondere:
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
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.
3.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- Versorgungsleitungen**
Im Planungsbereich befinden sich 0,4 kV Kabel der OVAG Netz GmbH.
- Artenauswahl**
Artenliste (Empfehlung)
Laubbäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa tomentosa - Filz-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 31.08.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.02.2019
08.03.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.11.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 16.11.2020
23.12.2021
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021
- Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger.

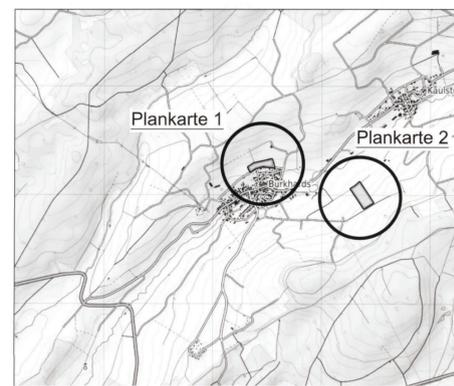
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schotten, den 15.07.2021
Bürgermeisterin

Schotten, den 17.07.2021
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 17.07.2021

Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts
Bebauungsplan "In der Grohwiese"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wellenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 11.12.2018
30.01.2019 04.10.2019
21.10.2019 09.11.2020
29.01.2021

Projektleitung: Licher, Wolf
CAD: Wellstein
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 182618

Satzung