

**A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1990 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Planzonenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Rechts- u. Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
8. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996.

**B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (mit höherer GRZ)
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD 1** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Zulässig sind:  
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
2. Landwirtschaftliche Nebenverbaustellen  
3. Sonstige Wohngebäude
- z.B. 0,35** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- z.B. 0,5** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E,D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- vorgeschlagene Firstrichtung
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- F Zweckbestimmung: Feuerwehr
- P Zweckbestimmung: Parkplatz für das Dorfgemeinschaftshaus

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) BZW. FÜR DIE FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- bestehende Abwasserleitungen
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)**

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Ein Streifen (5m) entlang des Bachbettes der Nidder ist von jeder Nutzung freizuhalten (1malige Mahd im Jahr nach dem 15.09)

**SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Nutzungsschablone:
 

Grundflächenzahl Bauweise	Baugebiet	Geschosflächenzahl Einzel-/Doppelhäuser
---------------------------	-----------	---
- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Maßzahlen

**C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**1.1 Bauweise**

Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Einzel-/Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA 1	0,4	0,6	o	E, D	6,50 m	11,00 m
WA 2	0,35	0,5	o	E, D	6,50 m (Tal) 4,50m (Berg)	11,00 m
MD	0,4	0,6	o		6,50 m	11,00 m

**1.2 Trauf- und Firsthöhen**

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die max. Firsthöhe beträgt im WA 1, im WA 2 sowie im MD 1 beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanchnitt.

**1.3 Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe an der Hangseite darf jedoch nur 3,00 m erreichen. Eine talseitige Unterkellerung ist möglich. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

**2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

**2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Grundstücksteilungen sind grundsätzlich möglich.

**3. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche**

Der geplante Straßenquerschnitt der Straße "Auf der Mühlenwiese" beträgt 6,00 m, dabei entfallen auf das Asphaltband 4,50 m und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Gehweg.

Der "Mühlenwiesweg" hat einen Querschnitt von 7,00 m, 4,50 m entfallen auf die asphaltierte Fahrbahn, 1,50 m auf einen einseitigen gepflasterten Gehweg und 1,00 m auf eine Grünzone mit Baumpflanzungen. Teile der Baumscheiben ragen in den Gehweg bzw. in die Fahrbahn als Engstelle zur Verkehrsberuhigung. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die Stiche als Zufahren zu 3 Grundstücken haben einen Querschnitt von 4,00 m.

Die Straße "Am Lindenhof" hat einen Querschnitt von 9,00m. Dabei entfallen 1,50 m auf einen gepflasterten Gehweg, 1,80 m auf einen Grünstreifen mit integrierter Parkzone, 4,50 m auf den asphaltierten Fahrbahn mit Rinne, sowie 1,20 auf den auf der anderen Straßenseite liegenden gepflasterten Gehweg.

**4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

**4.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom**

Wasserversorgung, Entwässerung sowie Erschließungsanlagen, soweit noch nicht vorhanden, werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In der neu geplanten Straße werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel für Telefon und Strom vorgesehen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

**5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**5.1 ... im öffentlichen Bereich**

5.1.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenräume sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

- Gepflanzt werden können:
- Crategeus carrierei* - Apfelkorn
  - Sorbus aria* - Mehlbeere
  - Acer campestre 'Elsrijk'* - Feldahorn

Bei städtebaulicher Erfordernis können die gepl. Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.

**5.2 ... auf privaten Grundstücksflächen**

5.2.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen ist je 100 m<sup>2</sup> überbauter u/o versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 oder ein standortgerechter u. landschaftstypischer Obstbaum (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.2.2 Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes ist auf den hier betr. privaten Grundstücksflächen eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke anzulegen. Zu verwenden sind folgende Gehölze der hier pot. nat. Vegetation:

- Heister:** Buche, Bergahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide, Eberesche, Spitzahorn, Esche
- Sträucher:** Hasel, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, schwarzer Holunder, Brombeere, rote Heckenkirsche, gew. Schneeball, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen

Zu pflanzen sind Heister 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m<sup>2</sup> 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

5.2.3 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

**5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**D) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

**DACHFORM UND -GESTALTUNG**

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°. Bei einzeln stehenden Garagen sind Satteldächer in der Dachneigung von 36° - 45° oder begrünte Flachdächer erlaubt.

**GAUBEN**

Erlaubt sind Schlep-, Giebel-, Waln- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzeilgauben dürfen die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,60 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

**FENSTER**

Fenster in Wohnhausneubauten sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

**EINFRIEDIGUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.

**FASSADENBEGRÜNUNG**

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze zu begrünen.

**DACHFLÄCHENWASSER**

Für die Neubaubereiche gilt, dass das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln ist, wobei die Zisternengröße mind. 4 m<sup>3</sup> betragen muss. Das Fassungsvermögen des Regenwasserspeichers ist nach Abhängigkeit der Dachflächen, des Brauchwasserbedarfs und der Niederschlagsmengen zu ermitteln.

Das Dachflächenwasser sollte als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf an den öffentlichen Kanal ist möglich. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der städtischen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

**E.) HINWEISE**

**DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

**SOLARANLAGEN**

Auf den Erlaß d. Hss. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 852) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung u. des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

**AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Als externe Ausgleichsmaßnahme für nicht zu vermeidende und / oder minimierende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind auf dem Flurstück 27 / 0 der Flur 9, Gemarkung Schotten Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen. Der hier bisher vorhandene Nadelwaldbestand ( Kiefern Stangenholz mit Fichte ) ist zu roden und die betr. Fläche zu entbuschen. Ziel ist hier die Entwicklung eines Trockenrasens mit Wacholder.

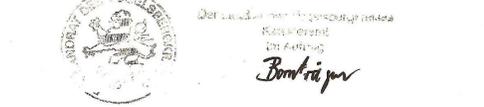
Der Ausgleich erfolgt für die vollständige Versiegelung durch die maximal mögliche Überbauung im Bereich privater Grundstücksflächen in einer Größenordnung von 5.300 m<sup>2</sup>.

Der Versiegelung durch den Neubau von Straßen im öffentlichen Bereich wird ein Ausgleich von 980 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Einzelheiten zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schotten und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

**F.) BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES**

Es wird beschneidung, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand: 07. 07. 2003



**G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1998 beschlossen. Der Beschuß wurde am 13.06.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Schotten, den 11.8.2003  
Zimmermann, Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 13.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.06.1998 bis 10.07.1998.

Schotten, den 11.8.2003  
Zimmermann, Bürgermeister

**3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 16.06.1998.

**4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2002 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 30.09.2002 bis 01.11.2002 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 21.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Schotten, den 11.8.2003  
Zimmermann, Bürgermeister

**5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

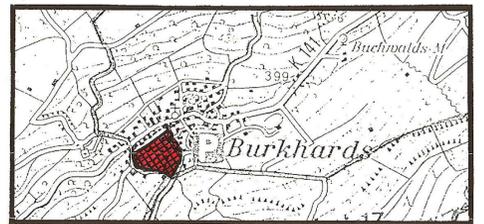
Der Bebauungsplan, bestehend aus Plankarte und den textlichen Festsetzungen ist von der Stadtverordnetenversammlung am 27.02.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, die integrierte Gestaltungsatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 81 Hess. Bauordnung beschlossen worden. Der Begründung wurde zugestimmt.

Schotten, den 11.8.2003  
Zimmermann, Bürgermeister

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 29.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 29.03.2003 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung offen.

Schotten, den 11.8.2003  
Zimmermann, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlwiese"**

im Stadtteil Burkhardt's der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis



M = 1 : 1000

März 2003