

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

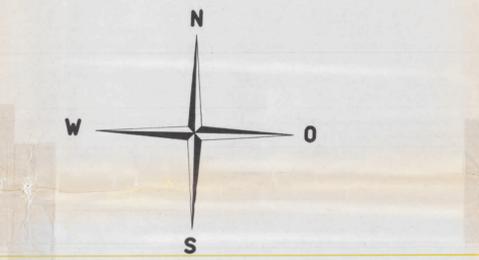
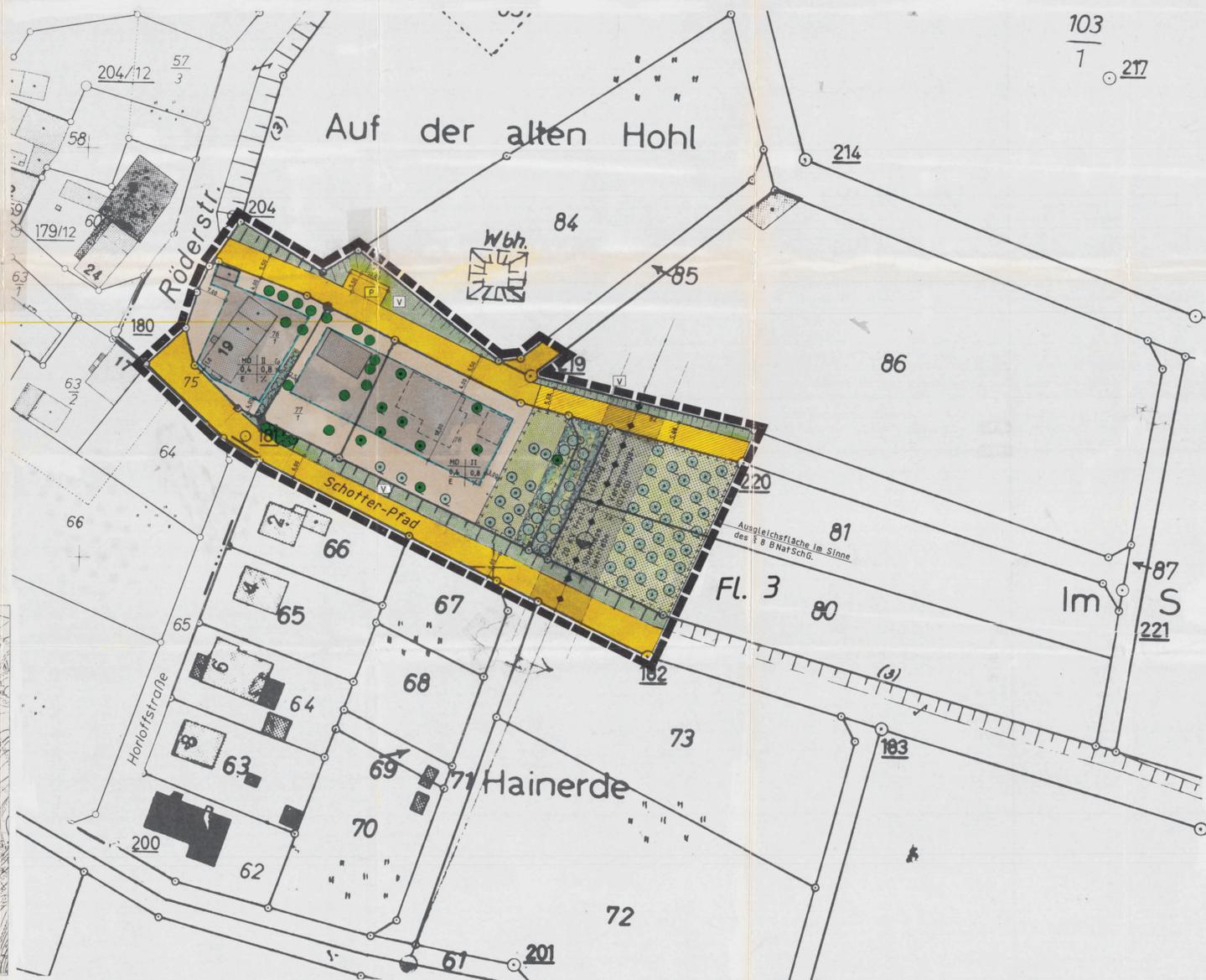
DER STADT SCOTTEN
IM STADTEIL EINARTSHAUSEN
FÜR DAS GEBIET "AUF DER ALTEN HOHL"

MASSTAB 1:500

INGENIEURBÜRO BUHLE

Diplomingenieur BWK
Am Heiligen Kreuz 10, 6478 Nidda, Tel. 06043/3008, Fax 06043/4650

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Legenshaftskatasters nach dem Stand von 20.12.1992 übereinstimmen.	Aufgestellt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.1994	Nach Abstimmung mit den Bauherren der Nachbargrundstücke und Beträgen der Träger öffentlicher Belange ergriffen in der Zeit	Bürgerbeauftragter ist durch die Stadtverwaltung am 29.08.1994 ernannt	Gemäß § 10 von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen am 12.12.1994	Genehmigungs- bzw. Sichtungsvermerk des Regierungspräsidenten	Der genehmigte, bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß BauGB § 12 mit der örtlichen Bebauungsplanung im KRSIS-AUSWEISER am 28.12.1995 rechtsverbindlich in Kraft getreten.	bearbeitet: Nidda, den 07.08.1995
Planungsstand		Gebiet: 4.1191		Gebiet: 10.1191		Gebiet: 10.1191	
Rechtsgrundlagen		Nutzungs-schablone		Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung	
alle diesen Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergehender Baueinflüsse werden hiermit aufgehoben.		Dorfgebiet		zwei		0,4 0,8	
Baurechtsgrundlagen		Überbaubare Grundstücksfläche		Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Zahl der Vollgeschosse	
1-4-8-12 BauGB in der Fassung vom 8.12.84 (BGBl. I S. 2253)		600 qm		zwei		0,4 0,8	
16.12.18-20.12.13 Bau-NVO vom 19.9.77 (BGBl. I S. 175)		zwei		zwei		0,4 0,8	
17.14 und 10 und 118 10 und 12 HGB i. d. F. vom 10.12.1977		zwei		zwei		0,4 0,8	
10/18 1978 I S. 2		zwei		zwei		0,4 0,8	
5 HGB i. d. F. vom 13.06.1978 i. d. F. 10.12.1977 geändert durch Gesetz vom 14.12.1977 (GVBl. I S. 319)		zwei		zwei		0,4 0,8	



Übersichtsplan M=1:10.000



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- geplante Gebäude
- Flurgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sträßbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Sichthelfer für Anfahrtsverbot
- gepl. Umformstation

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg (Erddweg)
- öffentlicher Parkplatz
- 20 KV-Freileitung mit Freilichtzone

Grünflächen

1. öffentliche Grünflächen

- Verkehrsgrünfläche

2. private Grünflächen

- private Streuobstfläche
- private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen nach Pflanzliste, vorzugsweise heimische Oberbaumarten
- Fläche für das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern
- Fläche für das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Büschen

Bepflanzungen

a) vorhandene Bepflanzungen

- vorhandene Laubbäume
- vorhandene Obstbäume

b) geplante Bepflanzungen

- geplante Laubbäume
- geplante Obstbäume

Bepflanzungen

a) vorhandene Bepflanzungen

- Böschungsbepflanzung inklusive Vernetzung des Wasserbehälters (Pflanzliste 1)
- Flächendeckende Bepflanzung durch private Bauherren (Pflanzliste 2)
- Flächendeckende Bepflanzung zur Ortsrandgrünung und zum Aufbau eines Vogelbiotops (Pflanzliste 3)
- Anlegen einer Streuobstwiese (Pflanzliste 4)
- Fassadenbegrünung auf mind. 20% der Außenwandflächen (Pflanzliste 5)

b) geplante Bepflanzungen

- Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- Auf den Grundstücken vorhandene Vegetationsstrukturen sind, soweit sie sich um standortgerechte, heimische Bepflanzungen handeln, zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen bilden Bepflanzungen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden sind. Diese können, soweit sie in einem Bereich von 3 m um das jeweils geplante Bauvorhaben stehen, beseitigt werden. Die 3 m sind an der kleinsten Stelle zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gest der jeweiligen Pflanze zu messen.
- 1,3 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9 Abs. 1 (7) BauGB
- 1,4 Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- 1,5 Baupflanzungen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- 1,6 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- 1,7 Begrünung von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- 1,8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9 Abs. 1 (7) BauGB
- 1,9 Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB
- 1,10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Böschungsbepflanzung inklusive Vernetzung des Wasserbehälters (Pflanzliste 1)
- Flächendeckende Bepflanzung durch private Bauherren (Pflanzliste 2)
- Flächendeckende Bepflanzung zur Ortsrandgrünung und zum Aufbau eines Vogelbiotops (Pflanzliste 3)
- Anlegen einer Streuobstwiese (Pflanzliste 4)
- Fassadenbegrünung auf mind. 20% der Außenwandflächen (Pflanzliste 5)

Pflanzliste 1 (Verkehrsgrünflächen)

Stieleiche	(quercus robur)
Bergahorn	(acer pseudoplatanus)
Esche	(fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(quercus robur)
Schwarzer Holunder	(sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(viburnum opulus)
Sauweide	(salix caprea)
Schwarzerele	(alnus glutinosa)
Bergulme	(ulmus glabra)

Pflanzliste 2 (Private Pflanzfläche)

Stieleiche	(quercus robur)
Bergahorn	(acer pseudoplatanus)
Roter Hartrieel	(cornus sanguinea)
Zweigflügel Weidorn	(crataegus oxyacantha o. crat. macrocarpa)
Pflaume	(prunus domestica)
Schwarzer Holunder	(sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(viburnum opulus)
Hasele	(corylus avellana)
Rote Heckenkirsche	(lonitca xylosteum)
Liguster	(ligustrum vulgare)
Roter Holunder	(sambucus racemosa)

Pflanzliste 3 (Verkehrsgrünfläche als "Vogelbiotop")

Stieleiche	(quercus robur)
Bergahorn	(acer pseudoplatanus)
Esche	(fraxinus excelsior)
Feldahorn	(acer campestre)
Gemeiner Schneeball	(viburnum opulus)
williger Schneeball	(viburnum lantana)
Hasele	(corylus avellana)
Eberesche	(sorbus aucuparia)
Schlehe	(sambucus nigra)
Schwarzer Holunder	(sambucus racemosa)
Gemeiner Schneeball	(viburnum opulus)
Hasele	(corylus avellana)
Hindrose	(rosa canina)
Eberesche	(sorbus aucuparia)

Pflanzliste 4 (Streuobstwiese)

Berleuch	(acer campestre)
James Gräbe	(acer platanoides)
Alibone	(fraxinus excelsior)
Jamba	(quercus robur)
Prinz Albrecht von Preußen	(quercus petraea)
Schneepfel	(prunus avium)
Klarapfel	(prunus domestica)
Bohnenapfel	(malus domestica)
Gravensteiner	(malus domestica)
Jonathan	(malus domestica)
Speierling	(malus domestica)
Halnboche	(malus domestica)
winterlinde	(lilium cordata)
Butterbirne	(malus domestica)
Frühe von Trevoix	(malus domestica)
Pastorenbirne	(malus domestica)
Hausweibische	(malus domestica)

Pflanzliste 5 (Fassadenbegrünung)

(siehe Punkt 1.7 der weiteren Festsetzungen)

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Böschungsbepflanzung inklusive Vernetzung des Wasserbehälters (Pflanzliste 1)
- Flächendeckende Bepflanzung durch private Bauherren (Pflanzliste 2)
- Flächendeckende Bepflanzung zur Ortsrandgrünung und zum Aufbau eines Vogelbiotops (Pflanzliste 3)
- Anlegen einer Streuobstwiese (Pflanzliste 4)
- Fassadenbegrünung auf mind. 20% der Außenwandflächen (Pflanzliste 5)

1.3 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9 Abs. 1 (7) BauGB

Auf den Grundstücken ist das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen von mindestens 1500 Liter zu sammeln, und als Brauchwasser zu nutzen. Bei größerem Bedarf an Brauchwasser sind die Zisternen in Abstimmung mit dem Kreisbauamt entsprechend zu vergrößern. In jedem Fall ist für die als Brauchwasser verwendete Wassermenge eine geeignete Maßeinrichtung vorzusehen.

1.9 Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

Auf den Grundstücken vorhandene Vegetationsstrukturen sind, soweit sie sich um standortgerechte, heimische Bepflanzungen handeln, zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen bilden Bepflanzungen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden sind. Diese können, soweit sie in einem Bereich von 3 m um das jeweils geplante Bauvorhaben stehen, beseitigt werden. Die 3 m sind an der kleinsten Stelle zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gest der jeweiligen Pflanze zu messen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Auf der speziell gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (siehe Zeichenerklärung und Darstellung auf dem Plan), darf eine Maßnahme nur zweimal pro Jahr erfolgen. Der erste Mahnzustand darf dabei nicht vor dem 1. Juli des jeweiligen Jahres liegen. Nach der ersten Mahd ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, daß der Besatz gering gehalten wird, um eine Überweidung der Fläche zu vermeiden.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, (1) BauGB

- Höhe der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HGB
- Höhebegrenzung der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB
- Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der Außenwand darf maximal 0,40 m über dem Dachschobebau liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachschobebau als Vollschobebau ausgebaut wird.
- Auf der Talsohle darf die Traufhöhe nicht mehr als 6 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Gemessen wird am Hauptgebäude. Gebäudevorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,50 m bzw. Anbauten, deren Firsthöhe unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen, werden dabei nicht berücksichtigt. Sollte bei Einhaltung des Punktes 1.1, diese Forderung nicht erfüllt werden, ist eine entsprechende Aufsichtung des Geländes an der Talsohle des Gebäudes vorzunehmen. Die dabei entstehenden Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.
- Höhebegrenzung der Nebengebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB
- Nebengebäude im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nur eingeschossig auszuführen.
- Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 118 HGB in Verbindung mit § 9, (4) BauGB

- Höhe der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HGB
- Höhebegrenzung der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB
- Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der Außenwand darf maximal 0,40 m über dem Dachschobebau liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachschobebau als Vollschobebau ausgebaut wird.
- Auf der Talsohle darf die Traufhöhe nicht mehr als 6 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Gemessen wird am Hauptgebäude. Gebäudevorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,50 m bzw. Anbauten, deren Firsthöhe unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen, werden dabei nicht berücksichtigt. Sollte bei Einhaltung des Punktes 1.1, diese Forderung nicht erfüllt werden, ist eine entsprechende Aufsichtung des Geländes an der Talsohle des Gebäudes vorzunehmen. Die dabei entstehenden Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.
- Höhebegrenzung der Nebengebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB
- Nebengebäude im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nur eingeschossig auszuführen.
- Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 118 Abs. 1 (1) HGB

Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach mit 30° bis 40° Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen, zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Gestaltung zur Errichtung von Gauben nach § 118 Abs. 1 (1) HGB

Gauben bzw. Dachaufbauten nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Ihre Größe darf 2/3 der Gesamtgebäudefläche nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 118 Abs. 1 (1) HGB

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 118 Abs. 1 (5) HGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 HGB

Vorgärten und die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sowie 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehwegen nach den Pflanzlisten (Punkt 1.5 und 1.6) zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 2 großkrönige, einheimische Laubbäume - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - vorzusehen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Hierbei entspricht ein Baum 25 cm und ein Strauch 1 cm. Vorhandene Bepflanzung ist dabei gesondert darzustellen und kann beim rechnerischen Nachweis in Ansatz gebracht werden. Pflanzungen die nach den Festsetzungen der Punkte 1.4 und 1.5 erforderlich sind, werden bei dem rechnerischen Nachweis nicht berücksichtigt, sind jedoch auch detailliert auf dem Freiflächenplan darzustellen. Der Freiflächenplan ist mit dem Bauantrag der Stadt zur Prüfung vorzulegen.

2.5 Gestaltung von Stützmauern nach § 118 Abs. 1 (1) HGB

Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzenfähigen Systemsteinen zu errichten.

2.6 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 118 Abs. 1 (5) HGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 HGB

Auf den Grundstücken ist die Verfestigung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Es dürfen maximal 120 qm der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Als dichter Belag gilt auch Verbund- oder Naturbelag mit einem Fugenanteil von weniger als 15 % der verlegten Fläche. Sollen Flächen befestigt werden die über die 120 qm hinausgehen, sind diese als wasserbindende Decke auszubilden oder mit Belägen mit einem Fugenanteil von über 15 % zu belagen. Die Gesamtverfestigung inkl. aller Gebäude und aller mit einem dichten Belag versehenen Flächen, dürfen 40% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2.7 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 118 Abs. 1 (4) HGB

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW's in Form von Garagen oder Stellplätzen zu schaffen. Bei Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten muß die Anzahl der Einstellplätze jedoch um einen über der Anzahl der Wohneinheiten liegen (z.B. 2 Wohneinheiten = 3 Einstellplätze).

2.8 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 118 Abs. 1 (6) HGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 HGB

Bei dem Bau von Garagen ist zwischen Garage und öffentlichem Verkehrsweg ein Mindestens 5,00 m langer Stauraum freizuhalten.

Für die Errichtung von Garagen und überdachten Einstellplätzen ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn diese nicht länger als 6,50 m und nicht höher als 2,50 m sind. Die Höhe der Garage ist von vorhandenem Gelände des Nachbargrundstückes zu messen.

2.9 Errichtung und Gestaltung von Einfriedigungen nach § 118 Abs. 1 (3) HGB in Verbindung mit § 11 HGB

Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,75 m über Oberkante des fertigen Belages der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sie müssen sich hierbei stufenlos dem Verlauf der Verkehrsflächen anpassen. Sonstige Einfriedigungen von Grundstücken müssen durchlässig gestaltet werden. Hierbei muß im Bodenbereich ein mindestens 15 cm hoher Schlitz verbleiben. Werden auch für diese Einfriedigungen Betonsockel vorgesehen, dürfen diese höchstens 10 cm aus dem Erdreich herausragen. Der zuvor angesprochene Schlitz ist dann oberhalb des Betonsockels anzubringen. Diese Festsetzungen treffen nur für neu zu errichtende Zäune zu. Vorhandene Zäune werden hiervon nicht berührt.

3. Nachträgliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

- Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennlinien, Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettteile entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSOG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte in 6100 Darmstadt, Schloß-Blockbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSOG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigung zu übernehmen.
- Im östlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der Oberrhein. Versorgungsnetze. Für diese Leitung ist eine Freilichtzone von jeweils 7m links und rechts der Leitung in Plan einzutragen. Sollten innerhalb dieses Bereiches Anpflanzungen vorgenommen werden, sind dabei die nach der VDE-Vorschriften maßgebenden Sicherheitsabstände einzuhalten. In jedem Fall sind alle in diesem Bereich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und sonstige Veränderungen mit der OVG, Hanauer Str. 9-13, 6360 Friedberg abzustimmen.
- Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III Einartshausen. Es ist daher im Umgang mit Grundwassergefährdenden Stoffen besondere Sorgfalt notwendig. Ansonsten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Vorfassung vom 1.10.1995

Az. 24-61/0401-1

Regierungspräsidium Gießen

im Auftrag