

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B. 0,4
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baumassenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsrain
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
- Gewässerrandstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ausfahrtbereich
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Begünstigte Anlieger
- Wasserschutzgebiet, Zone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet, Zone II
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Wiese
- Gewässerrandstreifen (nachrichtlich)
- Bauverbotszone (nachrichtlich)
- Baubeschränkungzone (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Die gemäß §§ 6 (3) und 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Es sind keine Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Diese Verkaufsstellen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsstätte einnehmen.
- Versammlungsstätten, die dem gewerblichen Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind zulässig.
- Transportunternehmen und Logistikbetriebe, die nur die organisatorische und operative Verantwortung für Verfahrensschritte des Warenverkehrs einschließlich der Lagerung und des Transportes von Gütern tragen, sind nicht zulässig. Die Logistikflächen sind nur in gewerblich genutzten Gebäuden/Hallen zulässig.
- Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten.
- Die Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis auf 0,90 überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind entlang der Erschließungsstraßen und Wegen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1. Private Wege, private PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

4.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfampfen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin zu verwenden. Beleuchtungen sind so anzubringen, dass ein Anstrahlen der Gewässer und der Ufervegetation nicht erfolgt.

4.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen, Gartenhöfen o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten.

Flächige lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinerschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

4.4. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist, soweit noch nicht bepflanzt, mit Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) lückig zu bepflanzen. Dieser Bereich ist in den ersten 2 - 3 Jahren extensiv zu pflegen (freischneiden) und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Alternativ ist auch eine maximal einschürige Mahd, nicht vor Mitte September eines jeden Jahres, zulässig. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

4.5. Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

5. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind im Gewerbegebiet mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgrütel vorzunehmen; daher sind die Gehölze mindestens in 2 Reihen zu pflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Silber-Weide *	Silber-Weide *

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt auch für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

8.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. In der Baubeschränkungzone sind gemäß § 23 (2) HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Auch ist zu beachten: Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 455 führen.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungzone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

8.2. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des am 23.03.1987 verordneten Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1987/19, S. 1112 sowie in der qualitativen Schutzzone II des am 07.02.1929 verordneten Heilquellenschutzgebietes Oberhessen. Heilquellenbezirk. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.3. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß Hessischem Wassergesetz keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. im Uferschutzstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten.

8.4. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

8.5. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

8.6. § 37 HeNatG ist zu beachten, z.B.: Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² ist in der Regel unzulässig (§ 37 HeNatG Abs. 2). Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG Abs. 3).

8.7. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 08.12.2022 beschlossen. Der Beschluss ist am 20.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.05.2023 bis 23.06.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.05.2023.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit e-Mail vom 17.05.2023 durchgeführt.

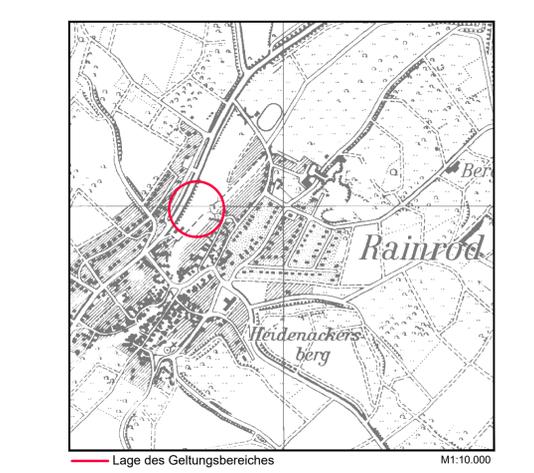
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 08.02.2024 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 26.02.2024 bis einschließlich 12.04.2024 durchgeführt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum (Veröffentlichungsfrist) eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen im Rathaus öffentlich im oben genannten Zeitraum aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit e-Mail vom 15.02.2024 vorgenommen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2024 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
Der Satzungsbeschluss wurde am 14. Okt. 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Stadt Schotten
Bebauungsplan "Am Gerweg"
Stadteil Rainrod

Satzung	
Bearbeitet:	I. Zillinger
Gezeichnet:	Gawelek
Geprüft:	

Maßstab:	Stand:	06.06.2024
1:1.000	Zeichnungsnummer:	2133/1
	Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de