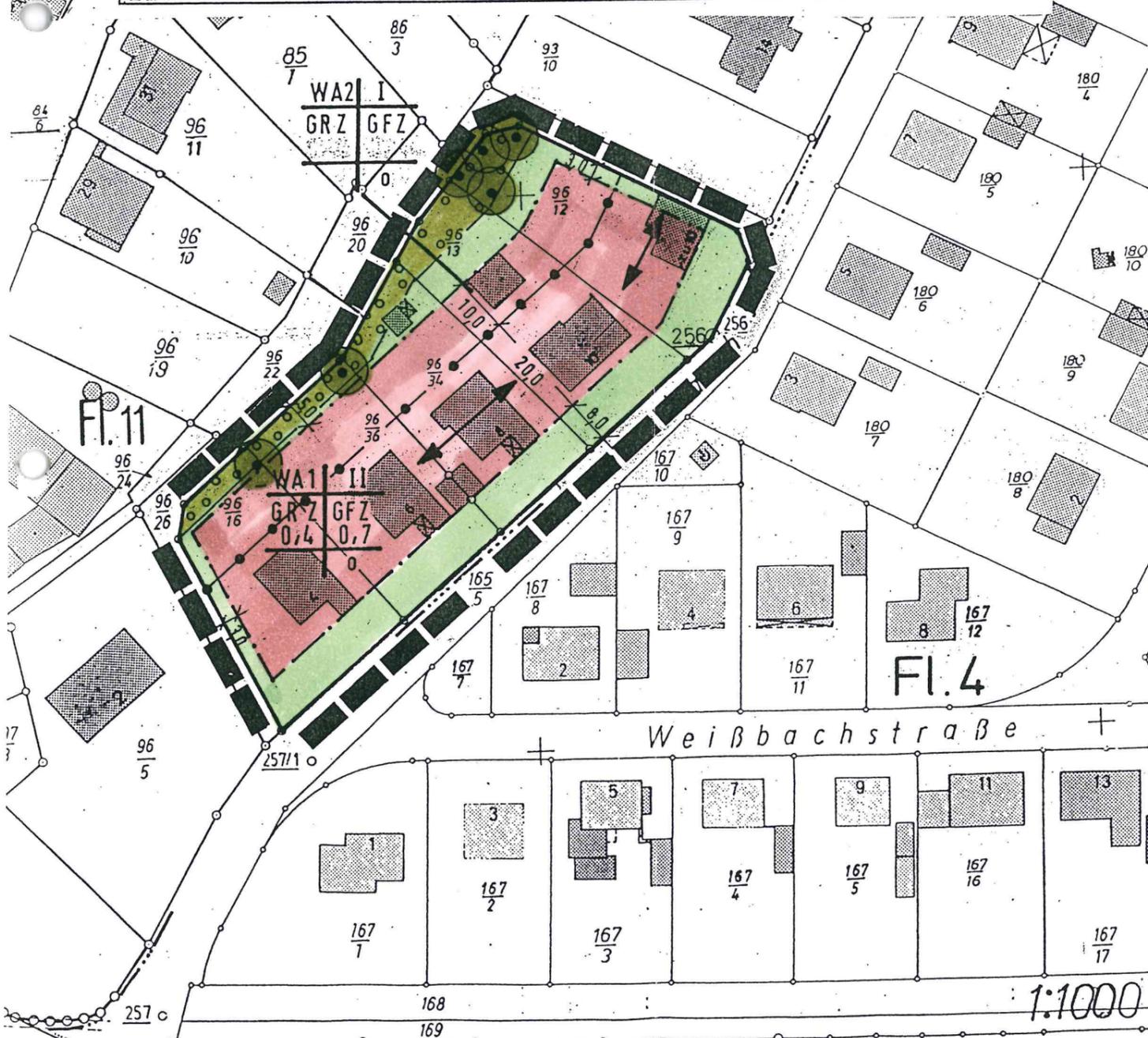
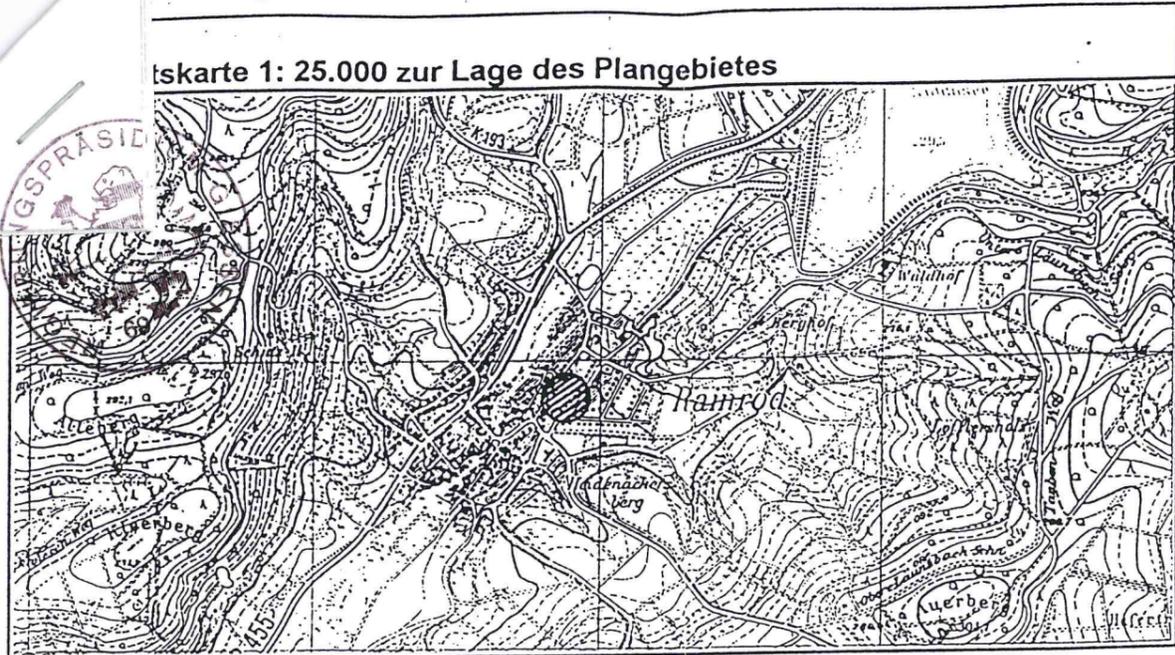


tskarte 1: 25.000 zur Lage des Plangebietes



# STADT SCHOTTEN STADTTEIL RAINROD

## Bebauungsplan Nr. "An der Weissbach", 1. Änderung

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.09.1997

Bürgermeister



### BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung wurde verzichtet

### OFFENLEGUNG

öffentlich ausgelegt:

vom 27.10.1997 bis 28.11.1997

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 18.10.1997 vollendet.

Der Magistrat der Stadt Schotten

Bürgermeister



### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 23.4.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Schotten

Bürgermeister

Bürgermeister

### AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

BEKANNTMACHUNG DER ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 3.9.1998 IN KREIS-ANZEIGER FÜR WETTERAU UND VOGELSBERG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 13.08.1998

Az.: 61d04/01-

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag

*[Signature]*



**henkel + bellach**

Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG  
FORSTHAUSSTRASSE 5  
TEL.: 06406 / 6655  
FAX: 06406 / 74809

Bearbeitung: Henkel

PLANUNGSSTAND: Mai 98

# Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde : Schatten Maßstab  1 : 500  
Gemarkung : Rainrod  1 : 1000  
Flur : 11+4.  1 : 2000

Die Gebäude sind nach den Katasterunterlagen dargestellt.  
Ein Ortsvergleich hat nicht stattgefunden.

Der neue Bestand ist rot gekennzeichnet.

Abgegeben: Lauterbach, den 30. Juni 1997  
Der Landrat des Vogelsbergkreises  
- Katasteramt -

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß  
die umstehende Abzeichnung mit dem  
Katasternachweis übereinstimmt.

Lauterbach, den 4.7.97

Der Landrat des Vogelsbergkreises  
- Katasteramt -

Im Auftrag:



*[Handwritten signature]*

Vervielfältigungsgenehmigung

erteilt am 4.7.97 KB 1755/97  
(Datum und Aktenz. d. Antrags)

4200 B/8 1/1997

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (1 u. 2)

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

#### 1.3 BAUGRENZE



Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche

#### 1.5 PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, DER PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Zu erhaltende Bäume

#### 1.6 Sonstige Festsetzungen



Verbindliche Hauptfirstrichtung

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 3 BauGB

2.1.1 Die Mindestgrundstücksgröße der einzelnen Grundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m<sup>3</sup> betragen.

2.2.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

2.2.4 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.2.6 Alle vorhandenen Obstbäume und Laubbäume außerhalb den für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Bäume sind hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen.

2.2.8 Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eine standortgerechte Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen. Im Bereich der Heckenpflanzung vorhandene Sockelmauern sind auf mind. 20% ihrer Länge zu entfernen, um die Wanderung von Kleintieren zu erleichtern.

### 2.3 Gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO

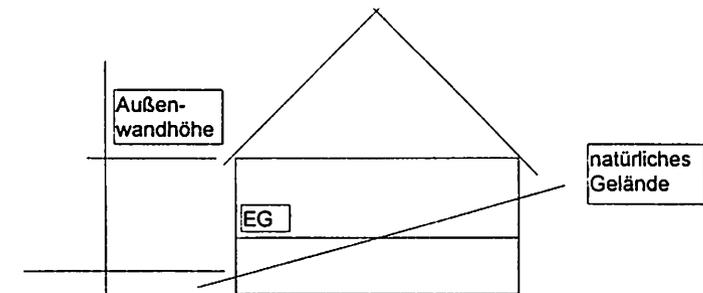
2.3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

### 2.4 Gem. § 14, BauNVO

2.4.1 Im Teilgebiet WA2 sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die nicht der Wohnnutzung dienen. Sie dürfen insgesamt eine bebaute Grundfläche von 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 2.5 Gem. § 18 BauNVO

2.5.1 Die Außenwandhöhe der gemäß Nr. 2.4.1 zulässigen baulichen Anlagen darf max. 3,00m betragen, gemessen von natürlichen und straßenseitigen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dacheindeckung.



2.5.2 Die Gebäudelänge der Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen darf 10m nicht überschreiten.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

### 3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.2 Die Dachneigung darf bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30° und bei eingeschossiger Bauweise max. 50° aller Teilung betragen.

3.1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen nur bei eingeschossigen Gebäuden errichtet werden und in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Die Höhe ihrer vorderen Ansichtsflächen, gemessen von Oberkante Dacheindeckung am Gaubenfuß bis Unterkante Traufe der Gaube darf 1,25m nicht überschreiten. Ihre vorderen und seitlichen Flächen sind in einem dunklen, dem Ton der Dachfläche angepaßten Farbton, zu halten.

3.1.4 Die Dacheindeckung aller Gebäude muß in einem dunklen Farbton gehalten werden.

### 3.2 Trempel

3.2.1 Trempel bzw. Kniestock sind nicht zulässig.

### 3.3 Sockel

3.3.1 Die Höhe des Sockels, der sichtbar an der Straßenseite der Gebäude ist, darf für die eingeschossige und zweigeschossige Bauweise max. 1,0m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis Oberkante Erdgeschossfußboden.

### 3.4 Einfriedigungen

3.4.1 Die Straßeneinfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80m, von Oberkante Bürgersteig gemessen, nicht überschreiten. Sie sind als offene Zäune aus Holz oder Metall auf niedrigem, bis max. 40 cm hohem massiven Sockel über Oberkante Gelände, auszuführen. Massive Zwischenpfeiler sind nur an den Ecken und Toren oder Türen zulässig. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Holzwerk ist in braunen Farbtönen zu halten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen. An Straßeneinschnitten sind Stützmauern in der statisch erforderlichen Stärke zu errichten.

### 3.5 Vorgärten

3.5.1 Die nicht bebaubaren Flächen zwischen den Vordergebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sind als Vorgärten anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen im Bereich der Vorgärten nicht angelegt werden. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 3.6 Ausnahmen und Befreiungen

3.6.1 Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von den Bestimmungen zu Einzelheiten der Baugestaltung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Festsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigen oder die Einhaltung mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist.

3.6.2 Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

## 4. HINWEIS

4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Solaranlagen sind zulässig.

## 5. PFLANZLICHE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

### 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

#### Apfelbäume :

*Bismarckapfel*  
*Roter von Boskopp*  
*Danziger Kantapfel*  
*Jakob Lebel*  
*Freiherr v. Berlepsch, rot*  
*Gelber Edelapfel*  
*Gloster*  
*Ontario*  
*Winterrambour*  
*Schöne aus Nordhausen*  
*Winterzitronenapfel*  
*Bohnapfel*  
*Brettacher*  
*Gewürzloiken (Renette)*  
*Sternrenette*  
*Bittenfelder Sämling*  
*Blenheimer*  
*Brauner Malatapfel*  
*Dicker vom Hunsrück*  
*Gelber Richard*  
*Herrenapfel*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Lohrer Rambour*  
*(Schweikheimer Rambour)*  
*Muskatrenette*  
*Orleans Renette*  
*Rheinischer Bohnapfel*  
*Schafsnase*

#### Birnen :

*Clapps Liebling*  
*Gute Graue*  
*Alexander Lucas*  
*Gute Luise*  
*Nordhäuser Winterforelle*  
*Graue Jagdbirne*  
*Grüne Jagdbirne*  
*Pastorenbirne*  
*Oberösterreich. Weinbirne*  
*Schweizer Wasserbirne*

#### Pflaumen/Zwetschgen :

*Lützelsacher*  
*Bühlers Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*

#### Kirschen :

*Büttner's Rote Knorpelkirsche*  
*Dönnisens Gelbe*  
*Frühe rote Meckenheimer*  
*Große Prinzessin*  
*Große schwarze Knorpelkirsche*  
*Hedelfingers Frühe*  
*Ludwigs Frühe*  
*Schmalfelds Schwarze*  
*Schneider's Frühe*  
*Schneiders späte Knorpel*  
*Vogelkirsche, dunkel*  
*Vogelkirsche, hell*

5.2 Bäume :

- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- Acer platanoides* - Spitzahorn
- Alnus glutinosa* - Schwarzerle
- Betula pendula* - Birke
- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Fagus sylvatica* - Rotbuche
- Fraxinus excelsior* - Esche
- Juglans regia* - Walnuß
- Prunus avium* - Vogelkirsche
- Quercus robur* - Stieleiche
- Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Sorbus domestica* - Speierling
- Salix caprea* - Salweide
- Tilia cordata* - Winterlinde
- Tilia platyphylla* - Sommerlinde
- Ulmus carpinifolia* - Feldulme
- Ulmus glabra* - Bergulme

5.3 Sträucher :

- Acer campestre* - Feldahorn
- Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
- Cornus mas* - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- Corylus avellana* - Haselnuß
- Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- Mespilus germanica* - Echte Mispel
- Prunus spinosa* - Schlehe
- Rosa canina* - Hundsrose  
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber  
Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
- Rhamnus frangula* - Faulbaum
- Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- Salix purpurea* - Purpurweide
- Salix viminalis* - Korbweide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba* - Waldrebe
  - Hedera helix* - Efeu
  - Humulus lupulus* - Hopfen
  - Lonicera caprifolium* - Jelängerjelieber
  - Parthenocissus tric. "Veitchii"* - Wilder Wein
  - Parthenocissus quinquefolia* - Selbstkletternder Wein
  - Vitis vinifera* - Weinrebe
- Spalierobst