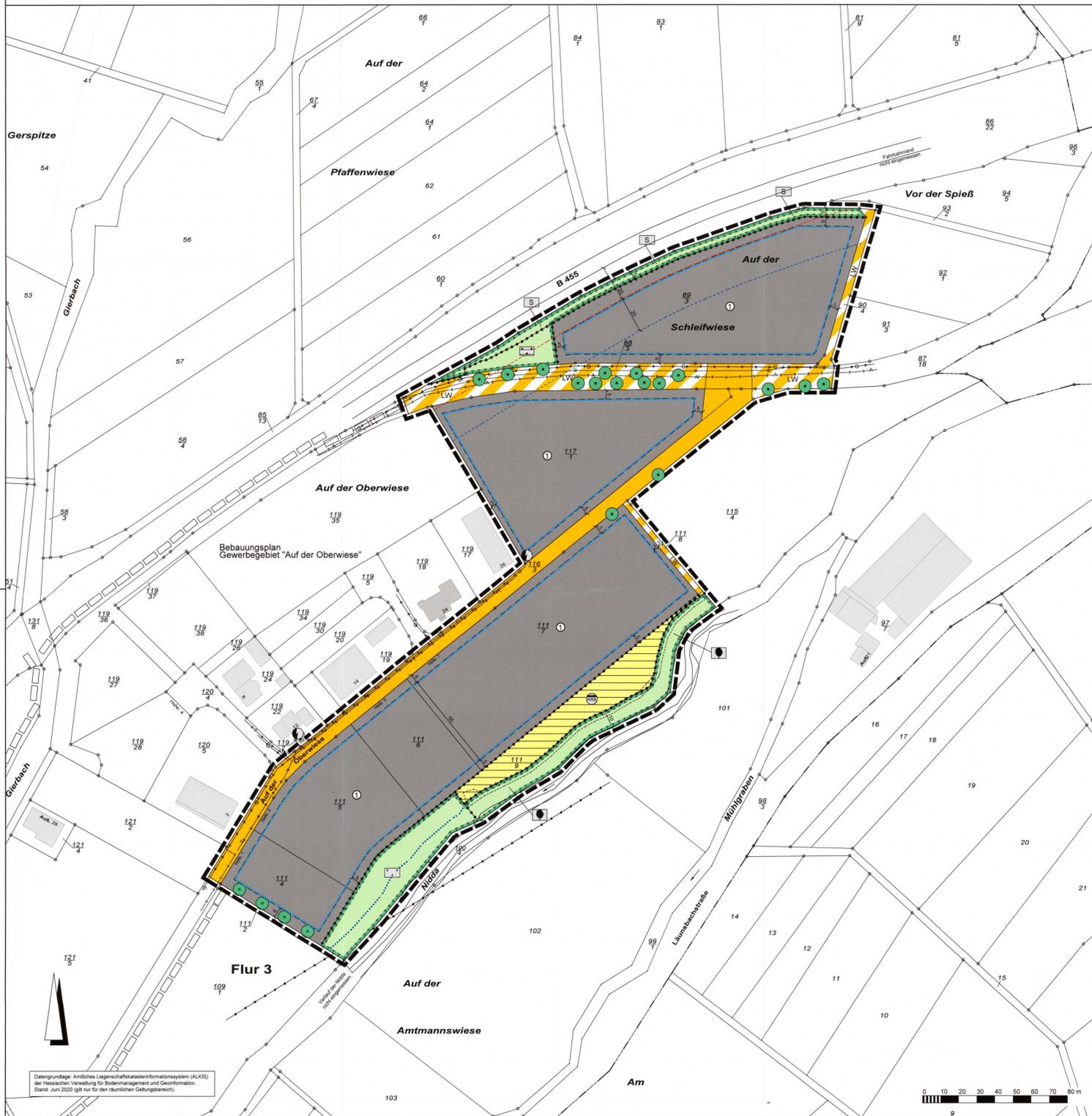


Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auf der Oberwiese"

1. Änderung und Erweiterung



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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3764),
 Planzonierungsverordnung 1990 (PlanZVO) 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. 370),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
 Flurgrenze
Flur 3
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
 GE Gewerbegebiet
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 im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO und hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 1.2.1)
Verkehrflächen
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 LW Landschaftlicher Weg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung
 Abwasser (Regenrückhaltebecken)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 20 kV-Freileitung (nicht eingemessen)
 20 kV-Kabel (nicht eingemessen)
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: Extensivgrünland
 Entwicklungsziel: Feuchte Hochstaudenflur
 Entwicklungsziel: Gehölzsaum
 Entwicklungsziel: Ufergehölze
 Anpflanzung von Laubbäumen
 Erhalt von Laubbäumen
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Sonstige Darstellungen
 Gewässerrandstreifen
 Bauverbotszone
 Baubeschränkungzone
 Bemalung (verbindlich)
 räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
 Erdgasleitung der Oberhessengas Netz GmbH (nicht eingemessen)
 Abwasserkanal des Abwasserverband Oberhessen (nicht eingemessen)
 Transformatorstation (Bestand / Planung) der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)
 Betriebsweg zum Regenrückhaltebecken
Nutzungsmatrix

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	GE	0,8	1,6	II	12,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete, Tankstellen und Vergnügungsbereiche:
 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete: In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsbetriebe / oberer Wandausschnitt 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden der Gebäude darf max. 60cm über der Oberkante Mitte Straße (Auf der Oberwiese), gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Gewerbetrieben und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.
 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen: Im Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandausschnitt 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden der Gebäude darf max. 60cm über der Oberkante Mitte Straße (Auf der Oberwiese), gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Gewerbetrieben und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.
 1.1.4 Gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahme: Betriebsweg zum Regenrückhaltebecken.

1.2 Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
 1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 1.3.1 Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
 1.3.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Maßnahmen: Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Die Bewirtschaftungsweise ist an die ökologischen Ansprüche von *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) anzupassen (zweischürige Mahd vor dem 10. Juni und einem zweiten Schnitt ab dem 01. September). Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
 1.3.3 Entwicklungsziel: Feuchte Hochstaudenflur
 Maßnahmen: Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
 1.3.4 Entwicklungsziel: Gehölzsaum
 Durch natürliche Sukzession ist ein naturnaher Gehölzsaum zu entwickeln. Aufkommende standortfremde Gehölzarten sind zu entfernen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bei Bedarf können die Gehölze abschnittsweise alle fünf Jahre zurückgeschnitten werden.
 1.3.5 Entwicklungsziel: Ufergehölze
 Die vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten und durch natürliche Sukzession zu erweitern. Bauliche Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art sind unzulässig.
 1.3.6 Ökotoptimalnahme - Dauerhafte Flächenstilllegung von naturnahen Laubwaldbeständen in der Gemarkung Schotten, Flur 7, Flurstück 171Iv, und in der Flur 8, Flurstück 68/1Iv.
 Das Defizit von 708,155 Biotopwertpunkten wird der o.g. Ökotoptimalnahme der Stadt Schotten zugerechnet. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wird nachrichtlich übernommen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie der Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 1.5.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) gemäß Vorgabe auf der Plankarte, Artenauswahl siehe unter 4.1.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung:
 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.
 2.1.2 Die unter 2.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 2.1.3 Als Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (antrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig, auf eine Dachbegrünung kann dann verzichtet werden.

2.2 Einfriedungen:
 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigszustand und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
 2.2.2 Seltliche und rückwärtige Einfriedungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder aus Holz herzustellen.
 2.2.3 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume):
 Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde
 *Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.
Artenliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegele
 Corylus avellana – Hasel
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 Malus sylvestris – Wildapfel
 Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
 Ribes div. spec. – Beerensträucher
 Rosa canina – Hundrose
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
 Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
 Calluna vulgaris – Heidekraut
 Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
 Cornus florida – Blumenhartriegele
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Deutzia div. spec. – Deutzie
 Forsythia intermedia – Forsythie
 Hamamelis mollis – Zauberruss
 Hydrangea macrophylla – Hortensie
 Lonicera caprifolium – Gartengelbblatt
 Lonicera nigra – Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum – Waldgelbblatt
 Magnolia div. spec. – Magnolie
 Malus div. spec. – Zieräpfel
 Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. – Rosen
 Spiraea div. spec. – Spiere
 Weigela div. spec. – Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
 Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
 Clematis vitalba – Wald-Rebe
 Hedera helix – Efeu
 Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
 Lonicera spec. – Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Stellplatzsatzung
 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.

4.3 Denkmalschutz
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

4.4 Artenschutz
 Für die entfallenden Reproduktionshabitate von *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen (vorläufige Kompensationsmaßnahmen) erforderlich. Hierfür sind die Grünlandflächen im Bereich der Flurstücke 671I und 4610, Flur 13, Gemarkung Schotten aufzuwerten. Die Bewirtschaftungsweise ist an die ökologischen Ansprüche von *M. nausithous* anzupassen (zweischürige Mahd mit dem ersten Schnitt vor dem 10. Juni und einem zweiten Schnitt ab dem 01. September).
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vorhandene Grünlandflächen mit Beständen von *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf), für die eine Bebauung zulässig ist, zur Vermeidung der Eiblage von *M. nausithous* in der Vegetationsperiode vor den geplanten Tiefbauarbeiten im Zeitraum vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in dieser Bereich nach erfolgter Vergrünung ab dem 01. August möglich. Der Beginn der Vermeidungsmaßnahmen sowie der anschließenden Entschärfungsarbeiten kann erst im Folgejahr nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgen.
 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
 Um einen Tatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor Beginn der Bauverfahrenschließung durch eine ökologische Bauüberwachung die Brachfläche unbedingt auf das Vorkommen von Vögeln und anderen bodenbrütenden Arten der Feldflur zu untersuchen und -falls notwendig- entsprechende Vergrünungsmaßnahmen einzuleiten.
 Bei der Beleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampe mit UV-armen Lichtspektrum mit geschlossenen Gehäusen zu verwenden.

4.5 Bauverbotszone
 Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStGr in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

4.6 Grundwasserschutz
 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIa des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzbereiches für die Trinkwasserversorgungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsnetze AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19 / 1987, S. 1112) sowie innerhalb der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenutzbezirk“ vom 07.02.1929.

4.7 In der Straßenparzelle nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Verbandsamm der Abwasserverband Oberhessen.

4.8 Im Planbereich (Randbereich) befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

4.9 Im Planbereich befinden sich Erdgasleitungen der Oberhessengas Netz GmbH.

4.10 Im Planbereich befinden sich Stromleitungen (20kV, 0,4 kV Kabel, eine Transformatorstation und eine 20 kV-Freileitung der OVAG Netz AG.

Verfahrensvermerke:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.04.2017
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 04.12.2017
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2020
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 06.07.2020
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021
 Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger.
Ausfertigervermerk:
 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 30.07.2021
 Bürgermeisterin
Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 03. April 2021
 Schotten, den 12. April 2021
 Bürgermeisterin
 Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 03.04.2021 erfolgte fehlerhaft vor Genehmigung der Flächennutzungsplanung in diesem Bereich. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan erneut ortsüblich bekannt gemacht am 7. Juli 2021
 Der Bebauungsplan ist somit erst am Tage der erneuten Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Schotten, den 22. Juli 2021
 Schäfers, Bürgermeisterin

Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auf der Oberwiese"
1. Änderung und Erweiterung

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
 M: 1:25.000

PLANUNGSBURO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35453 Wetterberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	26.09.2017
	22.11.2017
	21.02.2018
	28.01.2019
	30.06.2020
	22.10.2020
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1:1.000
Projektnummer:	154017

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juni 2020 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).