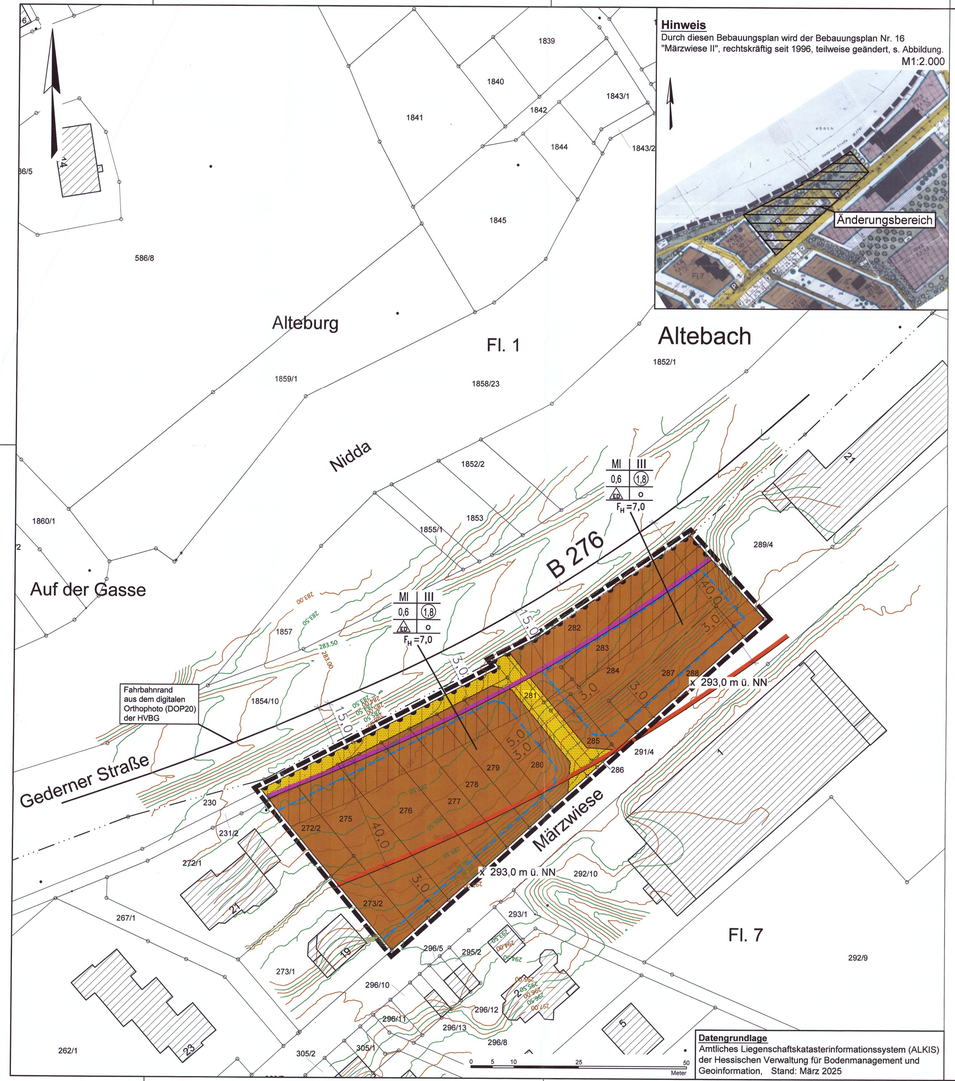


Zeichenerklärung der ALK-Daten

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

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- MI Mischgebiete
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,8) Geschossflächenzahl
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- $F_H = 7{,}0$ Maximale Firsthöhe in m über Punkt x
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt einschl. Zu- und Ausgang
- Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht von L = 45 dB(A) durch Verkehr, s. textliche Festsetzungen
- Grenze Bauverbotszone (gem. § 9 (1) FStrG) (nachrichtlich)
- Grenze Baubeschränkungszone (gem. § 9 (2) FStrG) (nachrichtlich)
- 284,0 / 284,5 Höhenlinien (generiert aus dem digitalen Geländemodell, Raster 1 m, der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 7,0 m, gemessen am Schnittpunkt Grundstücksgrenze/Oberkante Gehweg der Straße „Märzwiese", nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB). Maßgebender Messpunkt ist jeweils die Mitte der zur Straße gewandten Fassade. Es gilt daher der jeweils kürzeste Abstand zwischen Fassadenmitte und der Gehwegoberkante.

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

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

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

Private Wege und private PKW-Stellplätze 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 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)

4.1 Je Gebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Gebäude größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.
Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage.

4.2 Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

5 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan mit „Überschreitung des Beurteilungspegels……" gekennzeichneten Flächen gilt:

Die Fenster, die in nordwestlicher Richtung für schutzbedürftige Räume angeordnet werden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder es sind Fenster zu verwenden, die auch im gekippten Zustand eine ausreichende Schalldämmung aufweisen.
Sie sind ohne Schallschutzmaßnahmen zulässig, wenn mindestens ein zweites Fenster zu den um 90° versetzten Fassaden angeordnet wird.

Als schutzbedürftige Räume gelten gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Arbeitsräume.
Flure, Bäder, Abstellräume usw. sind hiervon ausgenommen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen wird, dass der erforderliche Lärmschutz durch andere Maßnahmen erreicht wird.

Der Schallschutz der Fassaden der Gebäude gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist unabhängig von der Festsetzung zu erfüllen.

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

Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
Feldahorn *, S	Acer campestre
Stieleiche *, **, K	Quercus robur
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Feldulme **, K	Ulmus minor
Walnussbaum **, K	Juglans regia
Wildapfel K	Malus sylvestris
Spitzahorn **, K, S	Tilia tomentosa
Silberpappel **, K	Acer platanoides
Wildkirsche K	Prunus avium
Wildbirne K	Pyrus pyraster

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Waldrebe K	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn K	Crataegus oxyacantha
Traubenkirsche K	Prunus padus
Kreuzdorn K	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, K	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus
Liguster*, K	Ligustrum vulgare

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
S = als Straßenbäume geeignet
K = „Klima verträgliche" Gehölze (Trockenheit)

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

7.1 Einfriedigungsmauern dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden. Es sind höhere Mauern zulässig, wenn diese für die Hangsicherung erforderlich sind. Entlang der öffentlichen Straßenparzellen dürfen die Einfriedigungen maximal 1 m hoch ausgeführt werden, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind maximal 1,5 m hohe Einfriedigungen zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.

7.2 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

8 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
Als Mindestgröße sind 3 m³ Zisternenvolumen je Gebäude zu wählen.

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

9.1 Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

9.2 Innerhalb der Bauverbotszonen dürfen gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.
Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.
Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der B 276 dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der Bundesstraße nicht einschränken.

Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauverbotszonen sind so vorzunehmen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme", Ausgabe 2009 oder jünger, nicht erforderlich sind.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 276 führen.

Oberflächenwasser des Plangebietes darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der B 276 geleitet werden.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu beantragen.

9.3 Das Baugebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB, Wasserwerke „Kohden, Orbes und Rainrod", der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (Verordnung vom 23.03.1987) und im Trinkwasserwasserschutzgebiet „Stausee/brunnen" (Verordnung vom 30.11.1988).
Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

9.4 Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

9.5 Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
Für Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist eine Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 WHG).
Für Vorhaben, für die eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird sowie für Tiefeneingriffe (z.B. geothermische Anlagen) ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

9.6 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).

9.7 In den textlichen Festsetzungen wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Diese DIN wird zu jedermanns Einsicht dauerhaft bereitgehalten.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 05.03.2026 beschlossen. Der Beschluss ist am 28.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 05.03.2026 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 30.03.2026 bis einschließlich 08.05.2026 durchgeführt.
Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden.
Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2026 im Kreis-Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 26.03.2026 auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit E-Mail vom 19.03.2026 vorgenommen.

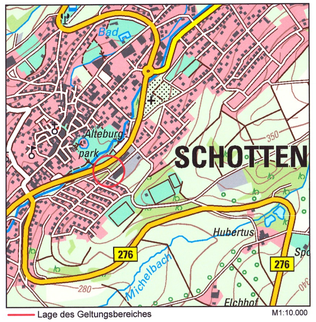
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung sowie Entwässerungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.06.2026 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung sowie als Entwässerungssatzung 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 ausgefertigt.

Schotten, 01. Juli 2026
(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 11. Juli 2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Schotten, 13. Juli 2026
(Siegel) (Bürgermeister)



Stadt Schotten

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Märzwiese II" (Teil-Änderung), Gemarkung Schotten

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	11.06.2026
Gezeichnet:	Bartelek		1:500	Zeichnungsnummer:	2505/1
Geprüft:				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