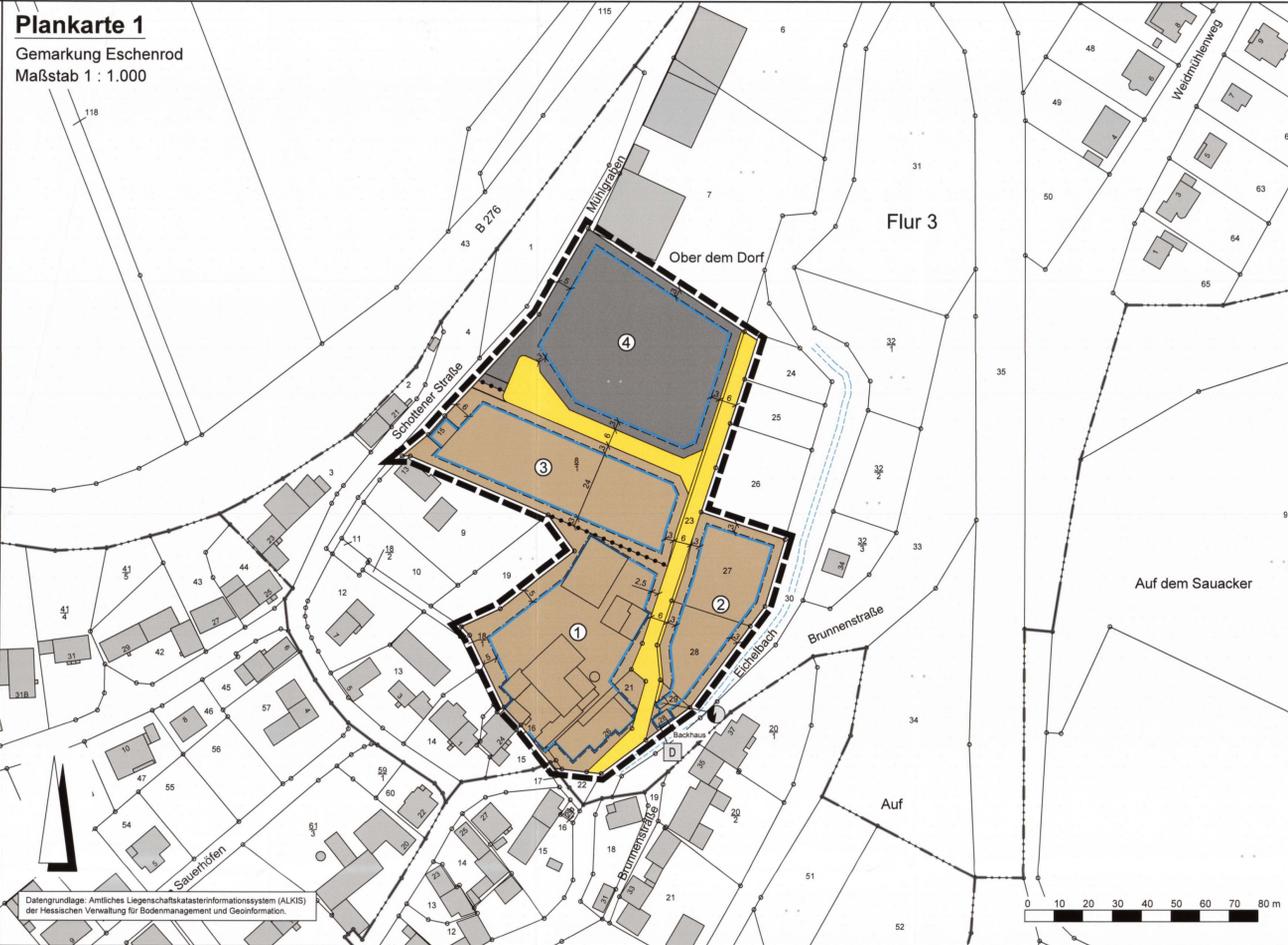


Stadt Schotten, Stadtteil Eschenrod

Bebauungsplan "Ober dem Dorf"

Plankarte 1
Gemarkung Eschenrod
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2
Gemarkung Schotten
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

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
- Elektrizität

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: Magergras

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Verlauf des Eichelbach (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MD	0,6	1,2	III	o
2	MD	0,6	0,6	I	o
3	MD	0,5	1,0	II	o
4	GE	0,7	1,2	II	o

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 5 BauNVO gilt für die Dorfgebiete (MD 1-3); Die Nutzungen unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) und die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet (GE 4): Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet (GE 4): Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

1.1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet (GE 4): Die Errichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione zulässig.

1.3 Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze, Stellplatz, und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weitflüchigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB:

Das Gesamtdefizit von 166.684 Biotopwertpunkten wird den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27 (Plankarte 2) zugeordnet.

1.5 Artenliste (Empfehlung):

- Bäume 2. Ordnung:
- Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn (z.B. Sorte Cleveland)
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus colurna - Baum-Hasel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:

- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Virburnum opulus - Gew. Schneeball
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Rosa canina - Hunds-Rose

Kletter- und Schlingpflanzen:

- Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Humulus lupulus - Hopfen
- Lonicera caprifolium - Gelblili
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
- Rosa spec. - Kletterrose

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachneigung: Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer mit einer Neigung bis 40°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dachfarbe:

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot). Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Für geplante Einfriedungen gilt: Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Einfriedungen sind auf einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Zu landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedungen 0,5 m Abstand halten.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: ein Laubbaum je 20 m² sowie ein Strauch je 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdbearbeitungen Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIb des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberrheinischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod (StAnz. 19/1987, S. 1112). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. 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 (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.6 Im Planungsbereich befinden sich 20 kV und 0,4 kV Kabel sowie eine Transformatorstation der OVAG Netz GmbH.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
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.

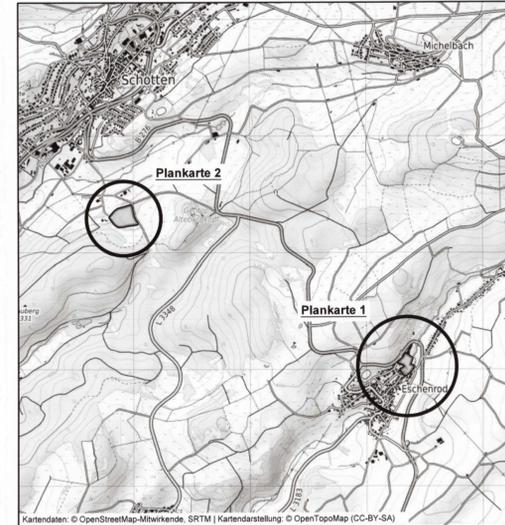
Schotten, den _____

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schotten, den _____

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 05403/9537-0 Fax: 05403/9537-30

Stand: 21.08.2018
03.12.2018
19.02.2019
15.04.2019
26.07.2019

Beauftragter: Wolf Licher
CAD: Bell, Wellstein

Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000