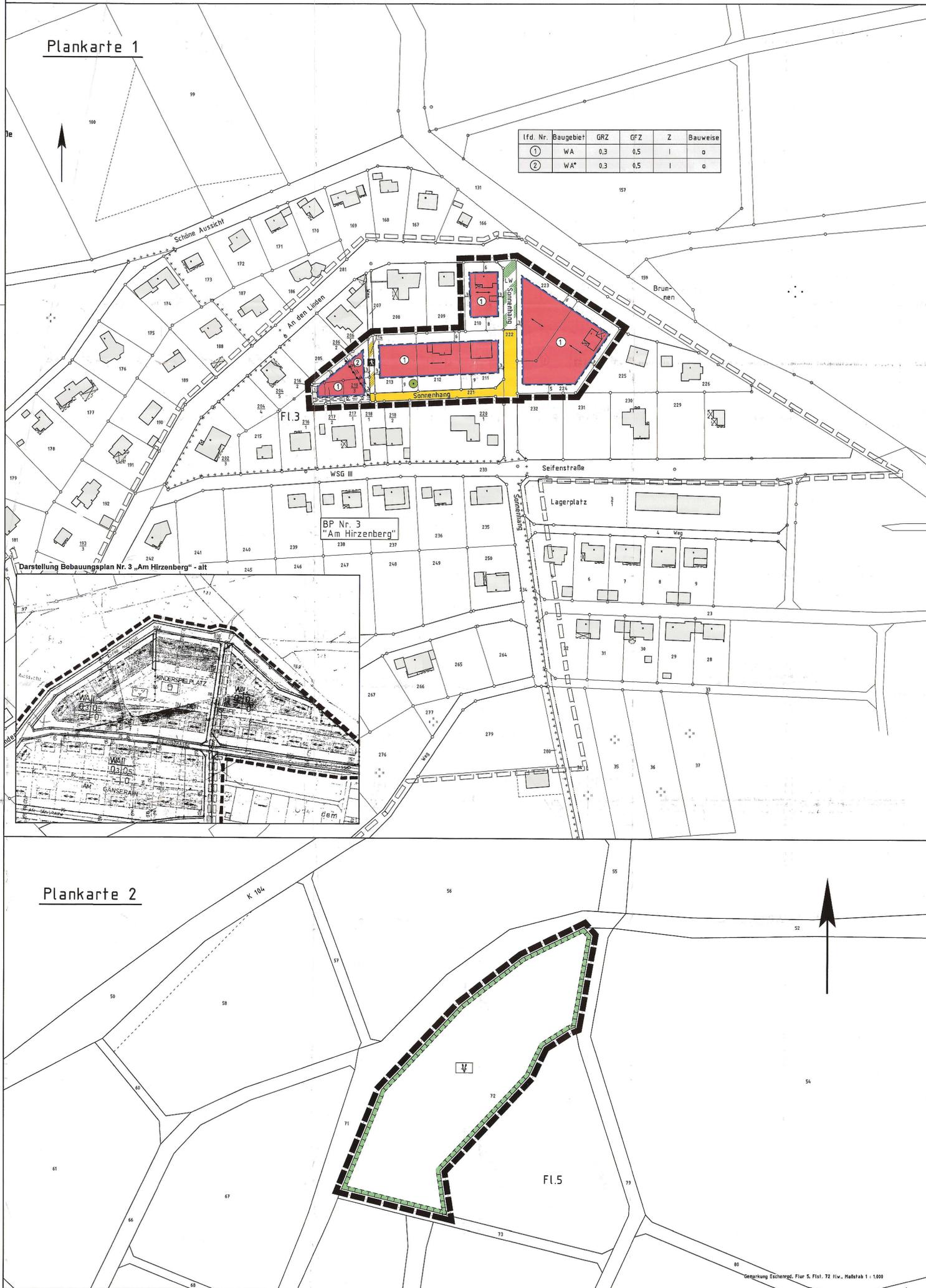


Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hirzenberg"

1. Änderung



Plankarte 1

Plankarte 2

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 88), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2007 (GVBl. I S. 649), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2006 (GVBl. I S. 673, 686).

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2005 gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2006 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.01.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.01.2006 bis 03.03.2006 zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformalionsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen, 03.03.2006.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.05.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 04.06.2007 bis 08.07.2007 zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2007 bis 08.07.2007 festgelegt.
- 5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde am 15.11.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-5.

Magistrat der Stadt
Der Magistrat der Stadt Schotten
Schotten, den 19.11.2007
Schaab-Madesky, Bürgermeisterin

Magistrat der Stadt
Der Magistrat der Stadt Schotten
Schotten, den 12.2.2008
Schaab-Madesky, Bürgermeisterin

1 Zeichenerklärung

- 1.1** **Katasteramtliche Darstellungen.**
- 1.1.1** **Flurgrenze**
- 1.1.2** **Fl. 3**
Flurnummer
- 1.1.3** **Polygonpunkt**
- 1.1.4** **213**
Flurstücksnummer
- 1.1.5** **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen**
- 1.2** **Planzeichen**
- 1.2.1.1** **WA**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.1.2** **WA***
Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB;
Siehe textliche Festsetzung 2.1.
- 1.2.2** **0,5**
Mall der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1** **0,5**
Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2** **0,3**
Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3** **I**
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3** **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.3.1** **o**
offene Bauweise
- 1.2.3.2** **Baugrenze**
- 1.2.3.2.1** **überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet I gemäß § 23(1) und (3) BauNVO**
 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet I gemäß § 23(5) BauNVO
- 1.2.3.3** **Festrichtung (verbindlich) für die Hauptgebäude; bei Gebäudefüßen sind Abweichungen zulässig**
- 1.2.4** **Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.4.1** **Straßenverkehrsfläche**
- 1.2.4.2** **Straßenbegrenzungslinie**
- 1.2.4.3** **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- 1.2.4.3.1** **Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg**
- 1.2.4.3.2** **Zweckbestimmung: Fußweg**
- 1.2.5** **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.5.1** **unterirdisch: Hausanschlüsse Abwasserleitung**
- 1.2.6** **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.6.1** **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.2.6.2** **Entwicklungsziel: Dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus und des Japanischen Staudenknotens (Neophyt)**
- 1.2.6.3** **Erhalt von Laubbäumen**
- 1.2.7** **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1** **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
hier: Hausanschlüsse Abwasserleitung
- 1.2.7.2** **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 1.2.7.3** **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 1.2.8** **Sonstige Darstellungen**
- 1.2.8.1** **Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Hirzenberg"**
- 1.2.8.2** **Vermauerung**
- 1.2.8.3** **Gebäude (Bestand)**

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 2.0** Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt: Entgegenstehende zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Hirzenberg", werden durch die 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die bauliche Anlage:
Traufhöhe: gemessen ab Schnittpunkt natürliche Geländeoberfläche (gemittelt innerhalb des Baufensters) bis zum Schnittpunkt (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
"Am Hirzenberg" WA bergseitig 1-geschossig 3,00 m
talseitig 1-geschossig 5,50 m
Der Sockel darf bergseitig 50 cm über Gelände betragen.
- 2.2** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt:
Die Geschossfläche ist nach Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 2.3** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:
2.3.1 Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 9(1a) i.V.m. § 9(1) BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im Allg. Wohn- und im Mischgebiet:
Gemarkung Eschenrod, Fl. 5, Flst. 72 ltv.
Entwicklungsziel: Dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus und des Japanischen Staudenknotens (Neophyt).
Maßnahme: Zur dauerhaften Entfernung des Riesen-Bärenklaus ist der Streckenabschnitt nach Umsetzung der oben geschilderten Maßnahme regelmäßig im April oder Mai im Hinblick auf erneut auftretende Pflanzen zu kontrollieren. Die zu Beginn der Wachstumsphase noch kleinen Pflanzen sind auszugraben oder auszuteilen (bis etwa 15 cm unter der Erdoberfläche). Ab Juni/Juli ist eine weitere Kontrolle durchzuführen. Mit kleinen Pflanzen ist wie oben beschrieben zu verfahren. Große Pflanzen sind im Blütenansatz - in jedem Fall noch vor der Ausbreitung des Samens - abzumähen. Da eine Blütenbildung 2 - 3 mal im Jahr möglich ist, werden Nachkontrollen mit Nachmahd bei erneutem Blütenansatz erforderlich.
- 2.4** Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet 2:
Die Zulässigkeit einer Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet 2 ist erst gegeben, wenn die eingetragene Abwasserleitung (1.2.5.1) außerhalb der Baugrenze verlegt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fläche im Allgemeinen Wohngebiet 2 als Grundstücksfläche i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO zu beurteilen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung (§9(4) BauGB i.V.m § 81 HBO - Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

- 3.1** **Dächer**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 HBO gilt:
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°.
- 3.2** **Außenanlagen**
Einfriedung sind bis max. 1,0 m Höhe von Oberkante fertiger Straße zulässig.
Zulässige Zäune sind als lebende Hecken oder Holzzäune zu gestalten. Unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff oder Draht.
- 4** **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**
- 4.1** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Gewässergelände Kohden und Rainrod (OVAG). Des Weiteren grenzt er an die Trinkwasserschutzzone III des Kranzhauses Schotten und die Trinkwasserschutzzone III B Hungen-Inhelden (OVAG). Es sind die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten und umzusetzen.
- 4.2** Die gesetzlichen Vorgaben des § 42 Abs. 3 HWG und § 39 HBO zur Regelung der Flächenverriegelung und die Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.
- 4.3** In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV Kabel der OVAG verlegt.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

