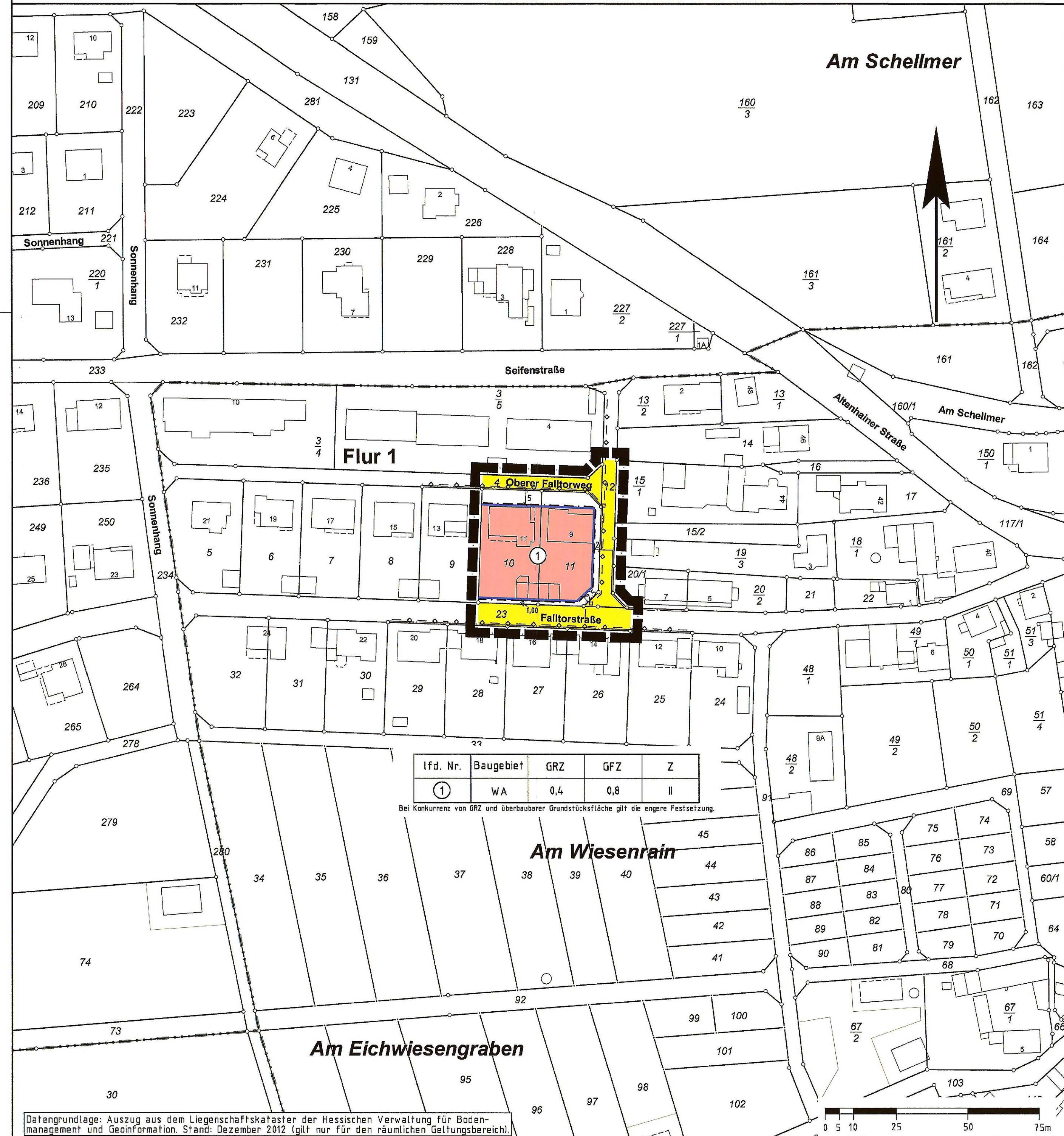


# Stadt Schotten, Stadtteil Betzenrod

## Bebauungsplan "Falltorstraße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WA	0,4	0,8	II

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

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1609),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
    - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
      - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
      - 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
      - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
    - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
      - 1.2.3.1 Baugrenze
      - 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
      - 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.1)
    - 1.2.4 **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
      - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
      - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
    - 1.2.5 **Sonstige Planzeichen**
      - 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 1.2.6 **Sonstige Darstellungen**
      - 1.2.6.1 Vermahlung (verbindlich)
      - 1.2.7 **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
        - 1.2.7.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
        - 1.2.7.2 0,4-kV-Kabel der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)

### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2 **Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

Bei der Neuanlage von Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahren sowie Gehwegen sind diese in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Schotter, Rasengitter, weitfüligem Pflaster) zu befestigen.
- 2.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt für das Allg. Wohngebiet:**

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

- 3.1 **Dachgestaltung:**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:

  - 3.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 0 - 38°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
  - 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), Brauntöne und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

### Pkw-Stellplätze:

- 3.2 Gestaltung von neu anzulegenden Pkw-Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:  
 Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 15% zu befestigen. Wasserdurchlässiges Pflaster ist ebenfalls zulässig.
- 4 **Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren**
  - 4.1 Gemäß § 20 HDSchG:  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
  - 4.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schotten. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.
  - 4.3 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
  - 4.4 Der Planbereich liegt innerhalb der Zone IIIb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden - Orbes - Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112) sowie innerhalb der Zone III des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **29.08.2013**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **19.10.2013**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **19.10.2013**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **28.10.2013** bis einschließlich **29.11.2013**
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **13.02.2014**

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

### 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 **20. FEB. 2014**

*Die Satzung wird unverzüglich angefertigt.*

*[Signature]*  
 Bürgermeisterin



### Rechtskraftvermerk:

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

Schotten, den **28.02.2014**

*[Signature]*  
 Bürgermeisterin



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 11.07.2013  
 22.07.2013  
 04.12.2013

Stad Schotten, Stadtteil Betzenrod  
 Bebauungsplan "Falltorstraße"  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet: Wolf  
 CAD: Schneider  
 Maßstab: 1 : 1.000