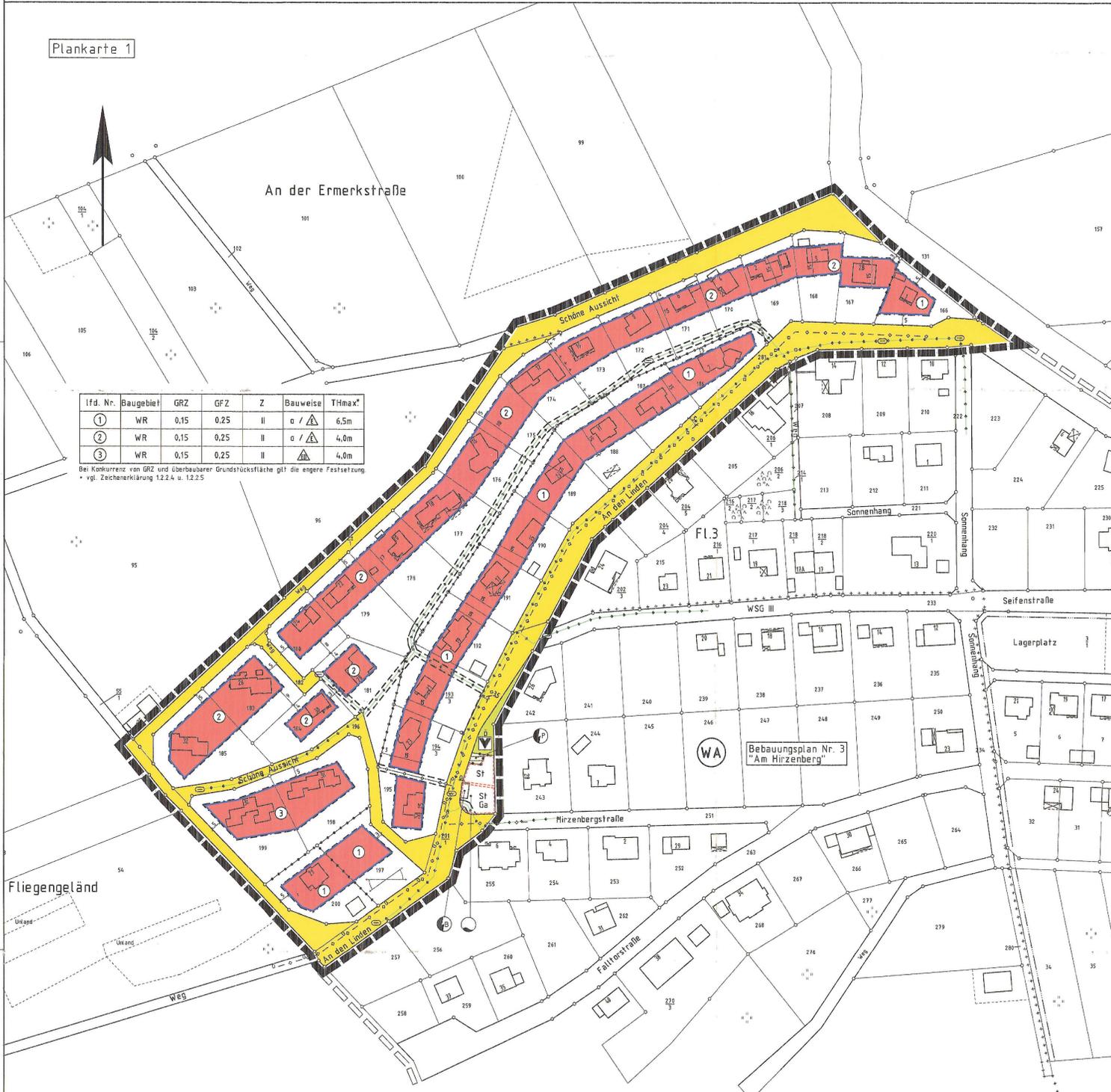


Stadt Schotten, Stt. Betzenrod

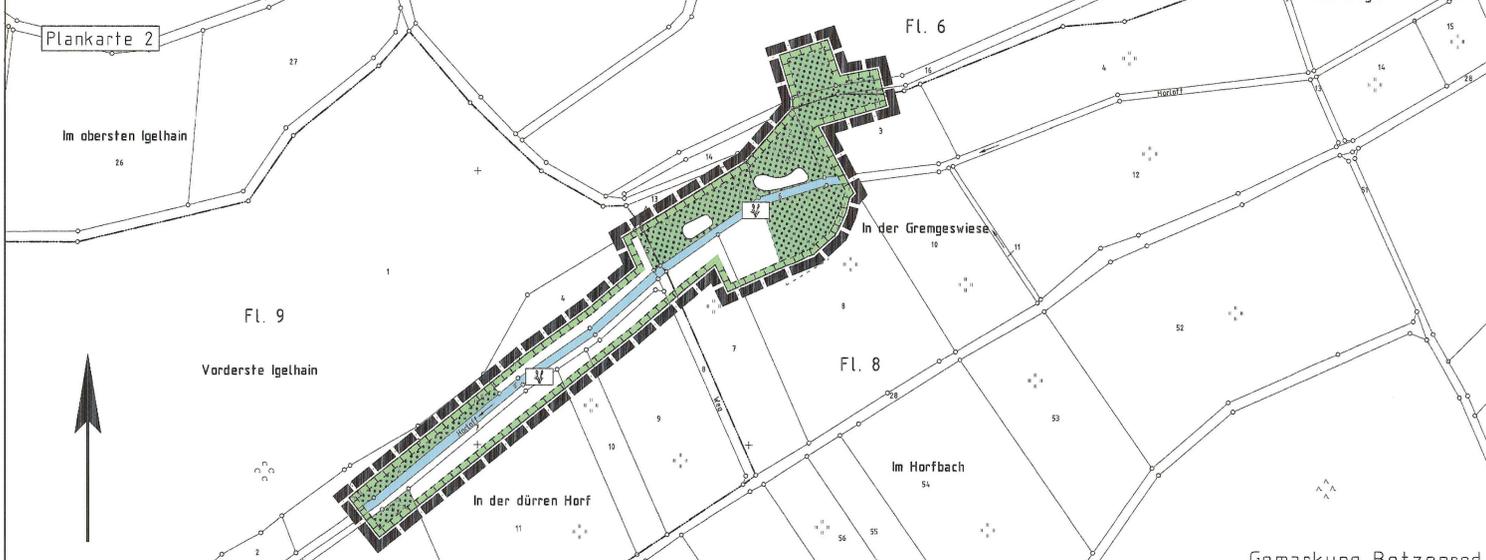
Bebauungsplan "Schöne Aussicht"

1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax.
1	WR	0,15	0,25	II	o /	6,5m
2	WR	0,15	0,25	II	o /	4,0m
3	WR	0,15	0,25	II	o /	4,0m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung
+ vgl. Zeichenerklärung 1.2.2.4 u. 1.2.2.5



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 469),
Planziellverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 652),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686)

1 Zeichenerklärung

1.1 **Katastralmäßige Darstellungen**

- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 3** 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(1) BauGB)**
- 1.2.1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.2.1 **0,25** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 **0,15** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 **THmax. WR 1** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe (6,5m) auf der Talsohle der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Scheitelpunkt der Gebäudeoberkante laufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut
- 1.2.2.5 **THmax. WR 2** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe (4,0m) der unteren Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße "Schöne Aussicht" bzw. Zuwegung Flurstück 182.
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.4 **Baugrenze**
- 1.2.3.4.1 überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(5) i.V.m. § 12(6) BauNVO sind hier Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig)
- 1.2.3.5 **Haupt-Erschließung der Wohngebäude** (nicht f. Garagen u. Nebenanlagen i.S. des § 12 u. 14 BauNVO)
- 1.2.4 **Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 **Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Abgrünungen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.5.1 Elektrizität Zweckbestimmung: geplante Trafostation
- 1.2.5.2 Elektrizität Zweckbestimmung: best. Trafostation (wird außer Betrieb genommen)
- 1.2.5.3 Wasser Zweckbestimmung: Druckerhöhungsanlagen
- 1.2.6 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.6.1 Hauptwasserleitung
- 1.2.6.2 vorhandenes 20kV Kabel der OVAG (§ 9(6) BauGB Nachrichtliche Übernahme)
- 1.2.6.3 Wasserleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.7 **Grünflächen (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.7.1 Verkehrsbegleitgrün (grünlich)
- 1.2.8 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.8.1 Horloff
- 1.2.9 **Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.9.1 Flächen für Wald
- 1.2.10 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.10.1.1 Entwicklungsziel: Dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus
- 1.2.11 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.11.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen, hier:
- 1.2.11.2 Stellplätze
- 1.2.11.2.1 Garagen
- 1.2.11.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Schotten, hier: Ver- und Entsorgungsleitungen
- 1.2.11.3 Hydrant (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.11.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schöne Aussicht" - 1. Änderung
- 1.2.11.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.12 **Sonstige Darstellungen**
- 1.2.12.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.12.2 Gebäude (Bestand)
- 1.2.12.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Hirzenberg"

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO):

Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hirzenberg“ und des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ werden im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ aufgehoben.

- Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO innerhalb eines Reinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO: Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Reinen Wohngebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschli. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Neuanlage von Wegen und Zufahrten: Rad-, Gehwege, Hofflächen und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich der dargestellten Verkehrsflächen ist extensiv zu pflegen, 1-2 x Mahd pro Jahr. Düngung ist unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB: Die vorhandenen Laubgehölze (Bäume und Sträucher) auf den Grundstücken werden zum Erhalt festgesetzt. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten nachzupflanzen. (siehe Artenauswahl unter 2.8)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.7.1 **Sammelmaßnahmen zum Einsatz königlicher Eingriffe im Reinen Wohngebiet (Plankarte 2):**
Entwicklungsziel: Dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus (Neophyt)
a) Die noch kleinen Pflanzen sind zu Beginn der Wachstumsphase im April oder Mai auszugraben oder auszusetzen (bis etwa 15 cm unter der Erdoberfläche). Die Pflanzenteile können an Ort und Stelle verrotten.
b) Ab Juni/Juli ist eine weitere Kontrolle durchzuführen. Mit kleinen Pflanzen ist wie unter a) beschriebene zu verfahren. Große Pflanzen sind im Blütenansatz - in jedem Fall noch vor der Ausreifung des Samens - abzumähen. Da eine Blütenbildung 2-3 mal im Jahr möglich ist, werden Nachkontrollen mit Nachmahd bei erneutem Blütenansatz erforderlich.
c) Wichtig ist, dass die Fruchtstände (Dolden) vor der Samenreife abgeschnitten werden. Dies ist der späteste Zeitpunkt der Bekämpfung, da in den Dolden eine riesige Zahl von Samen (teilweise mehr als 100.000) gebildet wird, die sich über Wind und Wasser schnell und weiträumig ausbreiten.
d) Zu beachten ist weiterhin, dass die abgeschnittenen Dolden - aufgrund der möglich Nachreifung - nicht kompostiert werden dürfen, sondern entweder verbrannt oder in den Restmüll gegeben werden müssen, damit eine Vermehrung der Samen gesichert wird.
e) Die Flächen sind über Jahre hinweg zu kontrollieren, da manche Altwurzeln erneut austreiben und die letzten im Boden befindlichen Samen noch Jahre später keimen können (die Angaben zur Keimfähigkeit schwanken zwischen 7 und 30 Jahren).

2.8 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Artenauswahl	Pflanzabstände
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Wirtelrinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Elmire 2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere
Juglans regia	- Walnuss
sowie beliebige standortgerechte einheimische Obstbaumarten	
Strauchgehölze	
Cornus sanguinea	- Roter Hartleib
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe
Kletterpflanzen	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein

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

2.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - HBO (Orts- und Gestaltungssatzung)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO (Dachform, -neigung, -farbe):

- 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Pultdächer (auch versetzte) und Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 45°.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (dunkelrotbraun) und dunkle Farbtöne (schwarz und anthrazit) zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.3 Zulässig sind Giebel-, Schiepg- und Zwerchgauben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 % H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO (Abfallbehälter, Einfriedungen):

- 3.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuräumen.
- 3.2.2 Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab OK-Gelände) nicht überschreiten. Die Ausführung erfolgt in Holz oder Drahtgeflecht i.V.m. standortgerechten Hecken und Sträuchern.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1 Im Plangebiet befinden sich Leitungen der OVAG (siehe 1.2.6.2).
- 4.2 Der Plangebiet liegt in den Zonen III bzw. III B der Trinkwasserschutzgebiete für die Wassergewinnungsanlagen der Oberhess. Versorgungsbetriebe (WSG-IB 440-043 + 531-040), StaatsAnz. Nr. 19-1087 S. 1112 + Nr. 46-1095 S. 3594) und des Kreisrathaus Schotten (WSG-ID: 535-126 Nr. 53-1990 S. 2974). Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2005 gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am 09.01.2005 im Kreisanzeiger Wetterau / Vogelsberg.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.01.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2003 + 13.09.2004 vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 17.12.2004 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 28.01.2005.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.08.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 06.09.2005 bis 07.10.2005 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2005 bis 07.10.2005 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 14.12.2005 als Satzung beschlossen.

Bestellung der Vermerke 1-6:

Schotten, den 7.2.2006

Schotten, den 12.7.2006

Magistrat der Stadt
Zimmermann, Bürgermeister

Magistrat der Stadt
Schwab-Medley, Bürgermeisterin

187

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Lieden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30
Stand: 11.06.04/30.07.04
22.09.04/26.04.05
Bearbeitet: v. Waff
CAD: D. Schneider
Plangröße: 95 x 89cm
Maßstab: 1 : 1.000