



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Stadtteil Betzenrod

Begründung zum
Bebauungsplan
„Falltorstraße“

Satzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 13.02.2014

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Verfahrensstand	6
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.5	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	10
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	11
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	11
3.5	Wasserrechtliche Hinweise	12
4	Landschaftspflege und Naturschutz	12
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete	13
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
5.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	14
5.2	Abwasserbeseitigung	14
5.3	Abflussregelung	14
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	15
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	15
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	15
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	15
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	15
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	16
6.6	Brandschutz	17
7	Immissionsschutz	18
8	Denkmalschutz	18
9	Altlasten	18
10	Bodenordnung	19
11	Flächenbilanz	19
12	Kosten	19

Abb. 1: Übersichtskarte

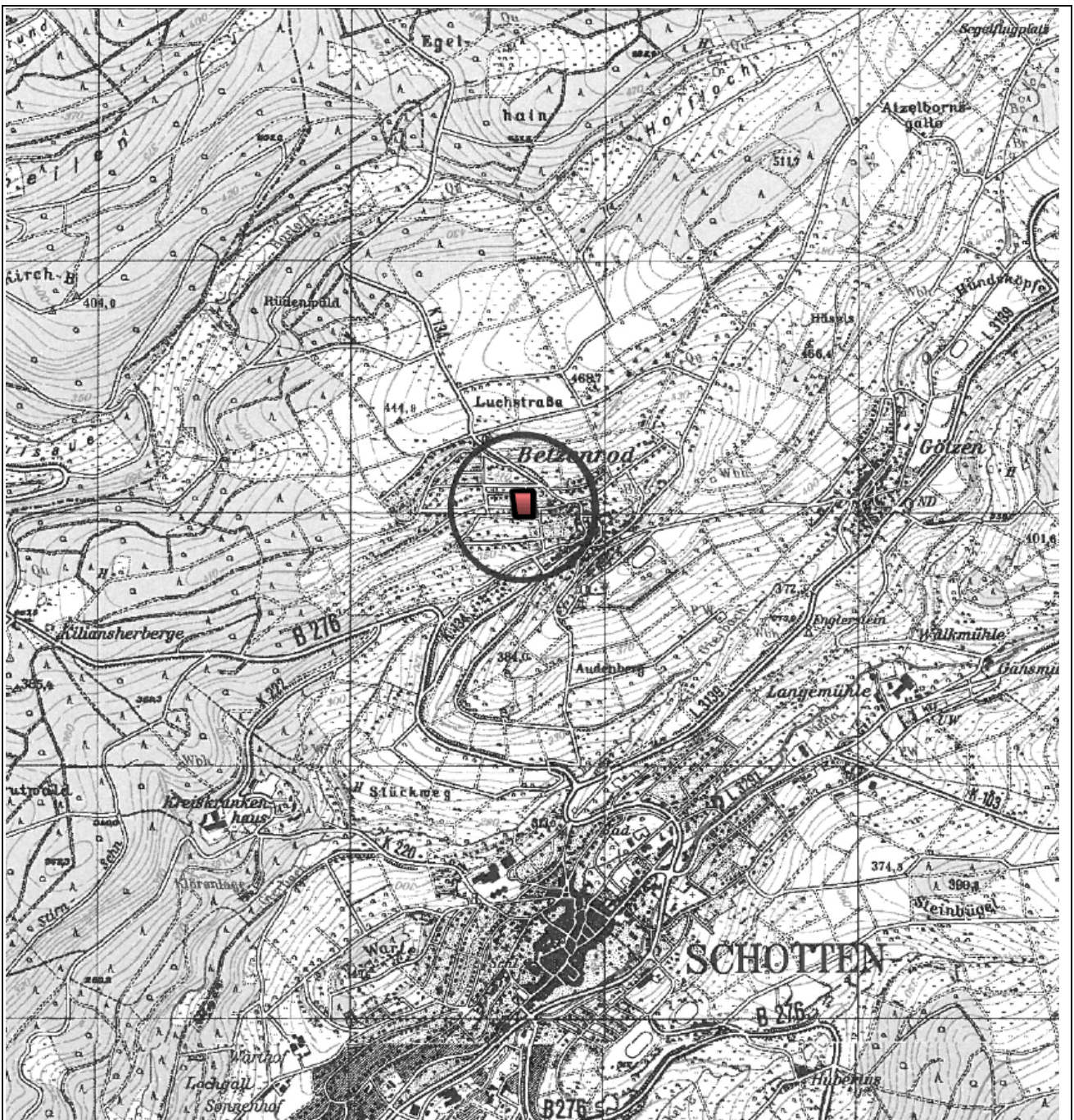


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat die Aufstellung Bebauungsplanes „Falltorstraße“ im Stadtteil Betzenrod beschlossen. Der bisher für diesen Bereich angewendete Bebauungsplan aus dem Jahr 1967, der jedoch nachträglich für unwirksam erklärt wurde (durch eine Inzidentkontrolle), wies für den Geltungsbereich ein Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO aus. Auf Basis dieses Planes hat sich das gesamte Gebiet im Bereich *Falltorstraße*, *Oberer Falltorweg*, *Sonnenhang* und *Seifenstraße* (als Allg. Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet) entwickelt und kann daher als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB bewertet werden. Aufgrund der Rechtslage hat sich die Stadt Schotten dazu entschlossen, die Bezeichnung des alten Bebauungsplanes Nr. 1 Baugebiet „Alte Straße / Am Schellmer“ nicht mehr zu verwenden und das Bauleitplanverfahren neu mit „Falltorstraße“ zu titulieren.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überplanung eines zentralen Bereiches in der Ortslage für die Teilumnutzung von Gebäuden zur Schaffung von weiterem Wohnraum (Nachverdichtung der Ortslage). Im südlichen Bereich der Parzellen 10 und 11 befinden sich Garagen, die im Dachbereich als Lagerraum entsprechend ausgebaut sind. Diese Räumlichkeiten sollten nun zu Wohnraum um- bzw. ausgebaut werden, so dass über die Neuausweisung des Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung erzielt werden kann (analog der östlich angrenzenden Bebauung). Zur Ausweisung gelangt weiterhin ein Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, damit sich das Vorhaben in die umliegenden Nutzungen einfügt. Auf Grund dieses Sachverhaltes kommt der § 13a BauGB 2013 zur Anwendung (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de>

genordet, ohne Maßstab

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und das Gelände zudem bereits bebaut ist (Innerortslage). Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die nachfolgenden Ausführungen in *Kap.4* zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs.2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Für die städtebauliche Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der in der Begründung umfangreich beschriebenen Nachverdichtung (§ 1 Abs.6 Nr.1 und 2 BauGB sowie § 1a Abs.2 BauGB) der beiden Grundstücke zusätzlich aufzuführen, dass im Bereich der Straße Oberer Falltorweg, Hausnummer 11 gleichzeitig neben der Wohnnutzung auch Ferienwohnungen angeboten werden, die jetzt durch die Änderung des Bebauungsplanes in ihrer Nutzungsvielfalt und Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen optimiert und somit als Begründung mit herangezogen werden können (§ 1 Abs.6 Nr.3 BauGB) .

Eine begründende Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat auch die Erwägung zur Planungspflicht aufgrund des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für bereits geplante Bereiche. Wie unter Kapitel 1.5 aufgeführt, existierte für diesen Bereich ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967, der jedoch nachträglich für unwirksam erklärt wurde (durch Inzidentkontrolle). Da der alte Bebauungsplan und die entsprechende Umsetzung aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar erscheint, kann es in diesen Fällen durchaus angezeigt erscheinen, dass die Stadt die Erwägung des Bundesverwaltungsgericht zur Planungspflicht zum Anlass nimmt, solche Pläne zu ändern, neu aufzustellen oder sogar aufzuheben. Aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanes und der örtliche Situation sieht die Stadt Schotten das städtebauliche Erfordernis eine künftige Nutzung in diesem Bereich durch den Bebauungsplan Falltorstraße zu ordnen und eine Nutzung (Nachverdichtung) zu entwickeln.

In der Summe der o.a. Punkte (Nachverdichtung, Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen sowie Erhöhung der Nutzungsvielfalt zur Nutzung für Ferienwohnungen) sieht die Stadt Schotten die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB über eine Bauleitplanung die Entwicklung und Ordnung zu steuern.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	29.08.2013 Bekanntmachung: 19.10.2013 *
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB	28.10.2013 bis 29.11.2013 Bekanntmachung: 19.10.2013*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB	Anschreiben: 22.10.2013 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	13.02.2014

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falltorstraße“ umfasst im Stadtteil Betzenrod die Flurstücke 10 und 11 sowie die angrenzenden Erschließungsstraßen (Flurstücke 4tlw., 12tlw. und, 23tlw.). Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,256 ha.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser (im Norden zum *Oberen Falltorweg*) sowie zwei Doppelgaragen entlang der *Falltorstraße*. Die Grundstücke fallen nach Süden hin deutlich ab.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (mit eingezeichneten Verkehrsstrukturen) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

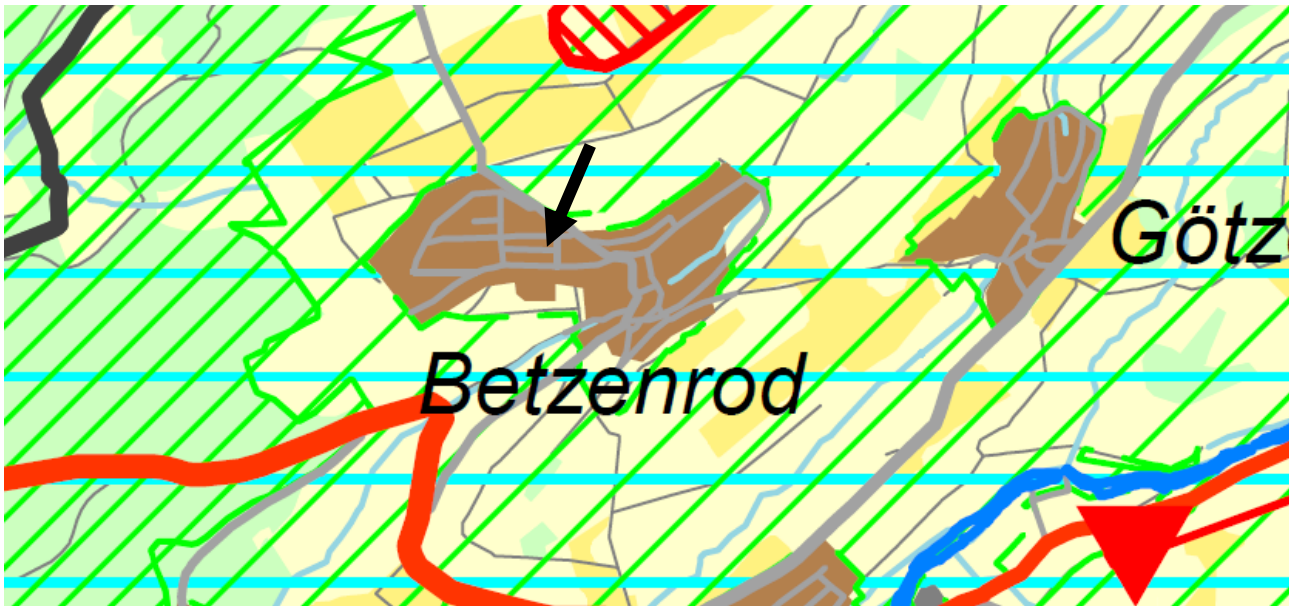


Abb.3.: Regionalplan Mittelhessen 2010

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche Bestand* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

Der bisher für diesen Bereich angewendete **Bebauungsplan** aus dem Jahr 1967, der jedoch nachträglich für unwirksam erklärt wurde (durch eine Inzidentkontrolle), wies für den Geltungsbereich ein Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO aus. Auf Basis dieses Planes hat sich das gesamte Gebiet im Bereich *Falltorstraße*, *Oberer Falltorweg*, *Sonnenhang* und *Seifenstraße* entwickelt und kann daher heute als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB bewertet werden. Aufgrund der Rechtslage hat sich die Stadt Schotten dazu entschlossen, die Bezeichnung des alten Bebauungsplanes Nr. 1 Baugebiet „Alte Straße / Am Schellmer“ nicht mehr zu verwenden und das Bauleitplanverfahren neu mit „Falltorstraße“ zu titulieren. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird auf die Darstellung des alten unwirksamen Bebauungsplanes verzichtet.

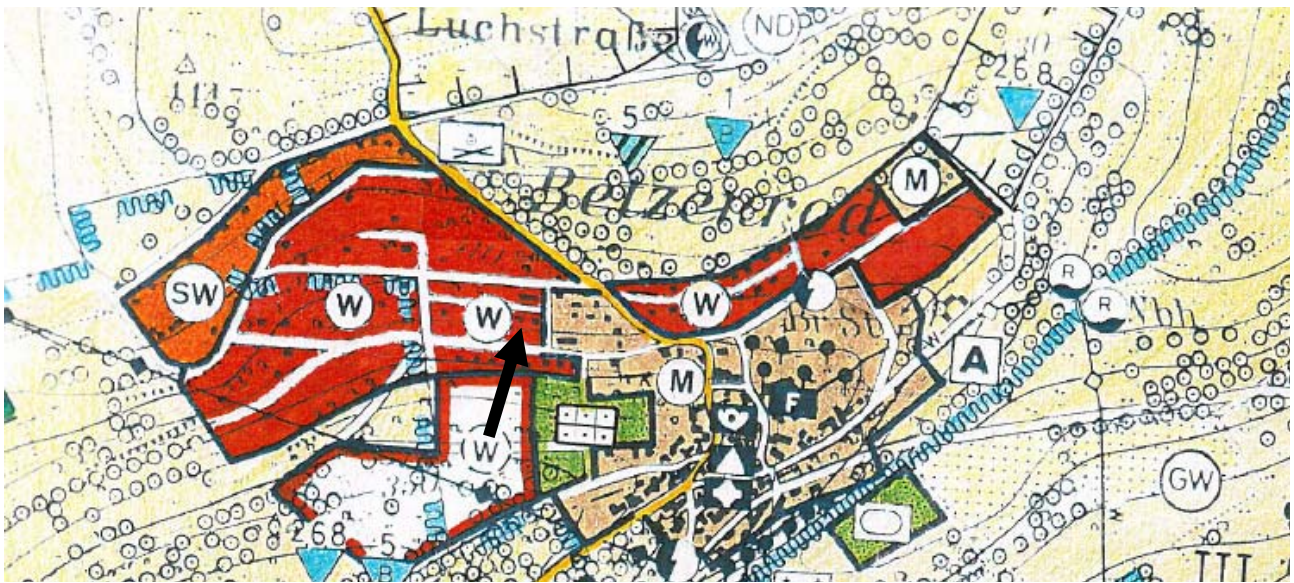


Abb.4.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Stadt Schotten strebt vorliegend im Stadtteil Betzenrod weiterhin die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO an. Gleichzeitig wird durch die Neudarstellung der überbaubaren Flächen (Erweiterung der Baugrenzen) sowie einer geringfügigen Erhöhung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine behutsame bauliche Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet, um somit weitere Siedlungsflächenausweisungen im Außenbereich zu vermeiden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Die Geschößflächenzahl wird von bisher 0,7 auf 0,8 erhöht¹, wobei die Zahl der Vollgeschosse mit II beibehalten wird. Die zur Aufstockung vorgesehenen Garagen im Süden der Flurstücke 10 und 11 werden von allen Seiten her durch Wohnbebauung und Wohnnutzung umgrenzt, so dass die Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich städtebaulich begründbar ist. Auch die Höhenentwicklung der Gebäude entspricht u.a. denen der östlich angrenzenden Parzellen, so dass aufgrund der Lage der Grundstücke die Gebäude grundsätzlich talseitig ein zweigeschossiges Erscheinungsbild aufweisen, während die bergseitigen Gebäudeteile zur Erschließungsstraße hin in der Regel nur ein Vollgeschoss aufzeigen. Das Untergeschoss soll weiterhin als Garage genutzt werden, zumal gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten für die auf den Grundstücken vorhandenen Wohneinheiten entsprechende Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Vor diesem Hintergrund sind die unter Kapitel 3 erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

¹ Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allg. Wohngebiete und ist auch im Innenbereich (ohne Bebauungsplan) zulässig.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan „Falltorstraße“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen (1.2.1.1). Diese Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt, die geplante und angrenzend vorhandene Nutzung in ihrem Gebietscharakter zu schützen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
-

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl (1.2.2.2), die Geschossflächenzahl (1.2.2.1) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.2.3) fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen (1.2.3.1) wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und behutsame bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4** fest.

Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird (Innenbereich) und eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahl für das Wohngebiet auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. In bisherigen Bebauungsplan wurde analog der Grundflächenzahl auch die Geschossflächenzahl bei 0,7 festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß textlicher Festsetzung 2.3 gilt bei der Berechnung der Geschossfläche, dass die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. der Hess. Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Die Ausnahmeregelung erfolgt aus dem Planziel der Nachverdichtung im Innenbereich heraus.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneig-

ten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** fest.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt aufgrund des Bestandes keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (1.2.3.1). Darüber hinaus wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, da die städtebauliche Entwicklung bereits hinreichend gesteuert werden kann.

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen (1.2.3.1). Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung erfolgt eine Vergrößerung des Baufensters im südlichen Grundstücksteil bis auf 1m an die Flurstücksgrenze der Erschießungsstraße heran. Weitere zu beachtende bauordnungsrechtliche Abstände sind gemäß Vorgaben der Hessischen Bauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich automatisch durch den § 23 Abs.5 BauNVO und ist aufgrund der vorgegebenen Grundstücksgrößen zwingend erforderlich, um auch den aktuellen Bestand an Stellplätzen im Plangebiet zu erfassen bzw. zu ermöglichen.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.2.1) zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Gleiches gilt für Fußwege. Diese Festsetzung gilt für die Neubefestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Falltorstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung der Stellplätze. Ziel der Festsetzung ist den heutigen Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern und Vorgaben für den geplanten Anbau vorzugeben, damit sich dieser in die Örtlichkeiten einfügt.

Festgesetzt wird unter anderem, dass bei den Hauptgebäuden nur bestimmte Dachneigungen zulässig sind, um den bisherigen Gebietscharakter auch künftig zu sichern (0-38°). Bezüglich der Dachform des Gebäudes wird festgesetzt, dass nur Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer)

zulässig sind. Die Festsetzungen gelten nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind weiterhin rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden, um den heutigen maßgeblichen Bestand und die Dachfarben der umliegenden Gebäude aufzunehmen. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig (Klimaschutz).

Mit der Festsetzung 3.1ff kann somit insbesondere der bestehende Charakter der umliegenden Gebäude aufgegriffen und auch künftig eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorbereitet werden.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren, wird festgesetzt (3.2), dass PKW Stellplätze mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 15 % zu befestigen sind. Wasserdurchlässiges Pflaster ist ebenfalls zulässig.

3.5 Wasserrechtliche Hinweise

Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Förderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Das HWG wurde darüber hinaus bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen. Sowohl der § 55 WHG wie auch der § 37 (4) HWG sind unmittelbar geltend und im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu beachten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird daher darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auch ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (It. GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung von rd. 660m² im Baugebiet möglich, siehe auch Kapitel Flächenbilanz). Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird ebenfalls nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) oder geschützte Arten im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung einer behutsamen baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten.

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich gegenüber dem Bestand keine Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet. Aufgrund der Grundstücksgröße und dem Bestand, der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber den bisherigen Vorgaben und der Tatsache, dass alle Grundstücke im Umfeld bereits bebaut sind, ist mit keinem signifikanten Mehrbedarf an Trinkwasser zu rechnen. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den Bestand sowie den geplanten Ausbau der Bedarf an Trink- und Löschwasser geprüft und gegebenenfalls die vorhandenen Leitungen ertüchtigt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Die geplante Maßnahme 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.

5.2 Abwasserbeseitigung

Keine Änderungen gegenüber dem Bestand. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den Bestand sowie den geplanten Ausbau die Abwassermenge berechnet und der Anschluss an das bestehende Kanalnetz geprüft.

5.3 Abflussregelung

Keine Änderungen gegenüber dem Bestand.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Straße *Falltorstraße* und die vorhandenen Erschließungswege. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Die vorliegende Bebauungsplan weist bestandsorientiert Verkehrsflächen aus und sieht dadurch innerhalb des Straßenraumes straßenbegleitend öffentliche wie auch private Parkflächen (Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken) vor.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden private Parkplätze explizit nicht ausgewiesen. Durch die Festsetzung 1.2.3.1.1 (Baugrenze) wird zugleich die Errichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht bzw. der Bestand erfasst. Auf die bestehenden genehmigten baulichen Anlagen unter Beachtung der Vorgaben der Hess. Bauordnung oder anderer Landesrechtlicher Vorgaben (z.B. Hess. Nachbarrechtgesetz) wird verwiesen.

Auf die Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung wird verwiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen im Bereich der umliegenden Hauptsammelstraße (*Altenhainer Straße*).

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße *Falltorstraße* geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.1 und 5.2.

Das gesamte Baugebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal / Wasserversorgung benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Rahmenbedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit dem Versorger abgestimmt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen: Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Die geplante Maßnahme 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.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden dann gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und zur Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Eigelstr. 2, 36043 Fulda so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz AG verlegt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich.

Außerdem möchten wir daraufhin weisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen und geplanten Kabel der OVAG – auch die am Rande des Pflanzungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung der Anlagen der OVAG erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag/ Wegenutzungsvertrag. Sollte dies notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag /Wegenutzungsvertrag.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich zunächst gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der Nutzungsänderung für die Gebietskategorie keine Änderungen. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und daraus resultierende brandschutztechnische Anforderungen sind im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) zu prüfen.

Die Eckausrundungen bei aufeinander treffenden Erschließungsstraßen sind übernommen worden, so dass bei Realisierung der Planvorgaben auch künftig für Feuerwehrfahrzeuge die entsprechenden Schleppkurvennachweise innerhalb des Gebietes erbracht werden können.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 –in Kraft ab 01.06.1994- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwassersteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Das Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwas-

serentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Allg. Wohngebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden, zumal die Bebauungsplanaufstellung den heutigen Bestand an Nutzungen übernimmt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da an das Vorhaben nur Wohnnutzungen angrenzen.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensemble sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Altlasten

Der Stadt Schotten liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte im Geltungsbereich des Plangebietes vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Beim Ausbau der vorhandenen Gebäude sollte anfallender Bauabfall, unbelasteter Erdaushub und Mutterboden getrennt gelagert und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden.

Bei der Abfallbehälteraufstellung sollte der leichten Zugänglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Regierungspräsidium Gießen, Altlasten

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurde eine Flächenbilanz aufgestellt, die der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2.560 m²
Allg. Wohngebiet	1.655 m ²
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,4 (zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO)	660 m ²)
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	905 m ²

Bei der oben aufgeführten Flächenbilanz wird primär der aktuelle vorhandene Bestand erfasst.

12 Kosten

Der Stadt Schotten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schotten und Linden, 04.12.2013 und 13.02.2014

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Satzung 02/2014

(BG_Falltorstraße_13_10doc)