

Stadt Schotten, Stt. Breungeshain

Bebauungsplan "Hoherodskopf"

1. Änderung



Fläche 1: Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung vgl. textliche Festsetzung 2.3.4.1

Fläche 3: Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung vgl. textliche Festsetzung 2.3.4.3

Fläche 2: Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung vgl. textliche Festsetzung 2.3.4.2

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	SO ₁	0,2	0,2	I	o
2	SO ₂	0,4	0,4	I	o
3	SO ₃	0,4	0,8	II	o
4	SO ₄	0,3	0,3	I	o

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte. Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1369),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1981, 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.08.2002 (GVBl. 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. v. 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. 21.01.2003 Nr. 2 S. 10)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 74 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 Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(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)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über der natürlichen Geländeoberfläche: Max. zulässige Oberkante des Sendemastes
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (siehe Festsetzung 2.2)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (siehe Festsetzung 2.2)
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 hier: Post - Fernmeldeanlage
- 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.5.3.1 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- 1.2.5.3.2 Zweckbestimmung: Private Parkfläche
- 1.2.5.3.3 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 1.2.5.3.4 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche / Sportflächen
- 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Turmablagern (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.6.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.2.6.2 Zweckbestimmung: Wasserhochbehälter
- 1.2.7 Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.7.1 Öffentliche / private Grünfläche Zweckbestimmung: Wiese/Rasen
- 1.2.7.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.7.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- 1.2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.8.1 Wald
- 1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.4.5.1 ff. der textlichen Festsetzungen
- 1.2.9.1.1 Entwicklungsziel: Erhalt und Pflege der Böschungsbereiche, Sukzessionsfläche
- 1.2.9.1.2 Entwicklungsziel: Erhalt und Schutz der Blockschutthalden
- 1.2.9.1.3 Entwicklungsziel: Artenreiche Wiesengesellschaft
- 1.2.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung
- 1.2.10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.11 Sonstige Darstellungen
- 1.2.11.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.11.2 Gebäude (Bestand)

2 Textliche Festsetzungen BauGB/BauNVO

- Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hoherodskopf“ werden durch die 1. Änderung aufgehoben.
- 2.0 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
 Die Geschosshöhe ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
 - 2.1 Gemäß § 9(1) i.V.m. § 9(1) BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - 2.2 Gemäß § 9(1) i.V.m. § 12(6) und 14(1) BauNVO: Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind in den Sondergebieten Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Geräteräume sowie Regenwasserzisternen und Gastanks, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 - 2.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB:
 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 2.3.2 Die als öffentliche Grünfläche und Verkehrsbegleitgrün ausgewiesenen Bereiche sind extensiv zu pflegen (1x Mahd pro Jahr, Düngung ist unzulässig).
 2.3.3 Die als Grünfläche Zweckbestimmung Schotterrasen ausgewiesenen Bereiche, sind extensiv zu pflegen. (3x Mahd pro Jahr, Düngung ist unzulässig).
 2.3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
 2.3.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung - Fläche 1: Erhalt, Entwicklung und Pflege der nordwestlichen Bereiche laut Plankarte.
 a) Entwicklungsziel magerer Borstgrasrasen. Maßnahmen: 1 x Mahd pro Jahr Mitte/Ende Juli, das Mahdgut ist abzuführen, Düngung ist unzulässig.
 b) Entwicklungsziel südwestexponierte artenreiche Brachstreifen. Maßnahmen: Abschnittsweise Mahd in 5-jährigem Turnus ab Ende Oktober.
 c) Entwicklungsziel Förderung einer dem Wald vorgelagerten Saumzone mit einzelnen Gehölzen
 Maßnahmen: Natürliche Sukzession unter Erhalt zweier Weiden. Belassen von Totholz auf dem Boden.
 2.3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung - Fläche 2: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz sind die laut Plankarte ausgewiesenen Flächen als blütenreiche Wiesen zu gestalten. Maßnahmen: 1 Schnitt pro Jahr ab Ende September. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Düngung ist unzulässig.
 2.3.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung - Fläche 3: Erhalt und Schutz der Blockschutthalden (inklusive Laubwald) laut Plankarte. Entwicklungsziel natürliche, seltene Waldgesellschaft der Höhenlagen des Vogelsberg. Maßnahmen: Belassen von Totholz auf dem Boden, landschaftsgerechte Einzäunung, um die Naturverjüngung des Bestandes zu fördern bzw. gegen Wildverbiss zu schützen.
 - 2.4 Gemäß § 9(1) BauGB:
 2.4.1 Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrenzen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gemäß Waldröhre (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*).

- 2.4.2 Grundsätzlich gilt für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige, in einheimische Standortrechte sowie kulturhistorisch bedeutsame Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
- 2.4.3 Standortrechte Gehölze sind durch einheimische standortgerechte sowie kulturhistorisch bedeutsame Arten zu ersetzen.
- 2.4.4 Für das Flst. 74 gilt: Rodung des vorhandenen Waldes innerhalb der nächsten 5-7 Jahre auf der gesamten Fläche (ab Rechtskraft des Bebauungsplanes) und Schaffung einer standortgerechten Eingrünung (laut Pflanzliste 2.4.5) sowie einer privaten Grünfläche laut Plankarte. Gehölze laut Pflanzliste 2.4.5 im Bereich der Flächen gemäß § 9(1) BauGB sind zu erhalten, Hecken sind alle 15 Jahre -Auf den Stock- zusetzen. Extensive Pflege der zentralen Grünfläche, Förderung einer Zwergstrauchheide durch 1-schürige Wiesenmahd ab Mitte Oktober.
- 2.4.5 Pflanzliste für die Eingrünung des Flurstückes 74:
 Carpinus betulus - Hainbuche, Corylus avellana - Hasel, Crataegus laevigata/monogyna - Weißdorn, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Salix caprea - Sal-Weide
- 2.5 Artenliste:
 Bäume: Acer campestre - Feldahorn, Betula pendula - Weißbirke (Lokalrasen), Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Esche, Populus tremula - Zitterpappel, Prunus avium - Wildkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Salix caprea - Salweide, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Sträucher: Corylus avellana - Hasel, Crataegus spec. - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Heckenrose, Sambucus nigra - Schw. Holunder

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

- 3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
 3.1.1 Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 15° sowie Flachdächer zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.
 3.1.2 Zulässig sind Satteldächer aus Naturmaterialien mit einer Dachneigung von 10°-30°.
- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
 Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen sind landschaftsgerecht als Grünflächen zu gestalten (Wiese, Weide, Laubgehölze).

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwasser) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 5.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Breungeshain. Im Plangebiet liegen die Wassergewinnungsanlagen Quellfassung 1910, 1976 und Schachtbrunnen Jugendherberge der Stadt Schotten, Stt. Breungeshain.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- 5.3 Im Plangebiet befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der OVAG (Anschluss zum Loipenhaus).

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 BauGB:
 Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2004 gefasst.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 12.11.2004 bis 26.11.2004 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2004 im Kreisanzeiger Vogelsberg/Weitrau.
- 3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:
 Der Planentwurf wurde mit Anschriften vom 11.11.2004 und Fristsetzung vom 12.11.2004 bis 26.11.2004 an die Behörden verschickt.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO und § 51 Abs. 3 HWG:
 Der Planentwurf wurde am 16.12.2004 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-4

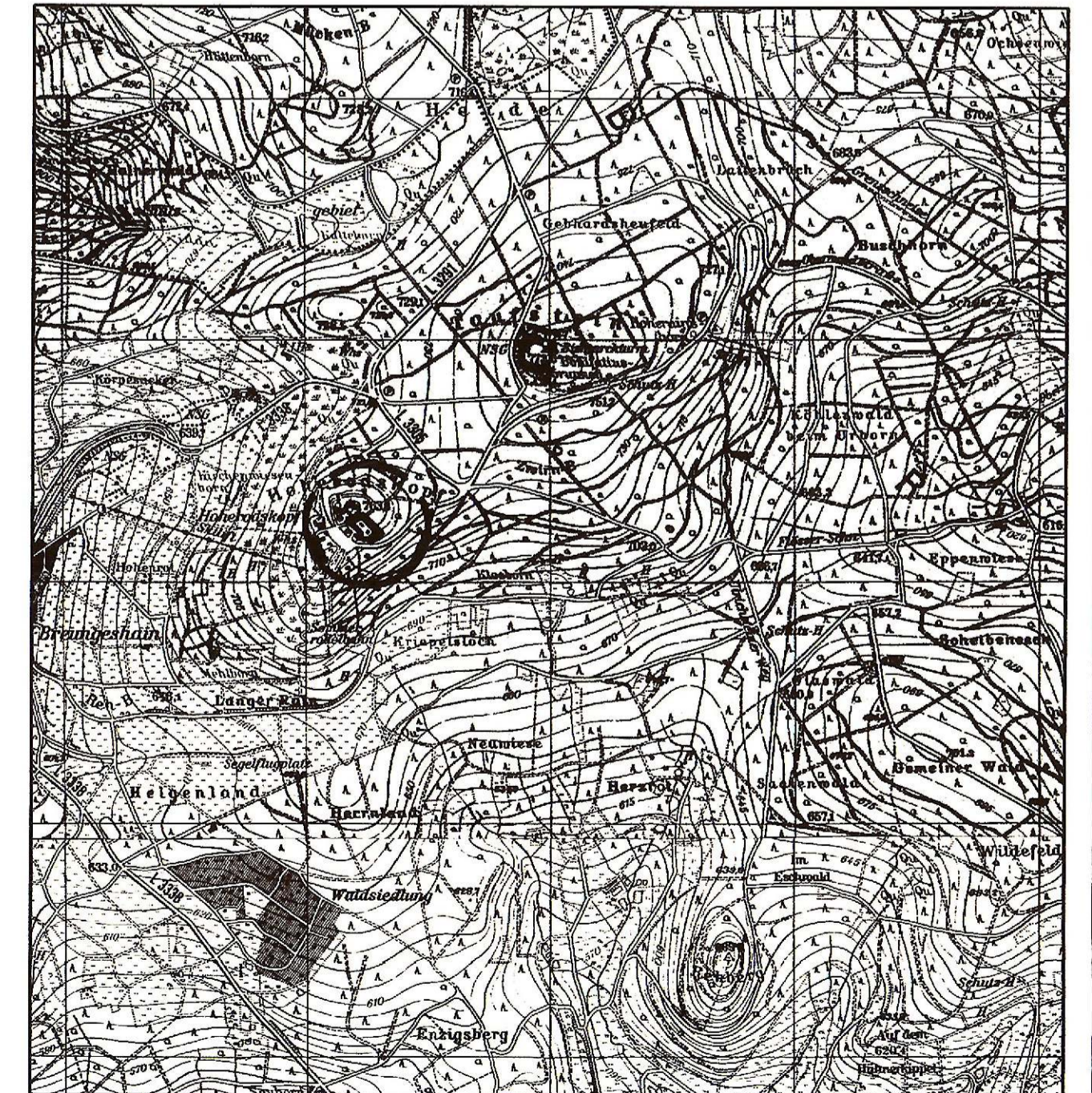
Schotten, den 04.01.2005

 Bürgermeister

Schotten, den 04.01.2005

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 16.12.2004
 16.12.2004

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain
 Bebauungsplan "Hoherodskopf"
 1. Änderung

Bearb.: H. Wolf
 CAD: D. Schneider
 Plangr.: 93 x 79 cm
 Maßstab: 1:1.000

Satzung