

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain

Bebauungsplan "In der Bornecke"

1. Änderung und Erweiterung



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	FH
1	MD	0,4	0,4	I	7,50 m	-
2	MD	0,6	-	-	-	-
3	MD	0,5	0,8	II	-	10,50 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Stromkabel der ovagNetz AG (nicht eingemessen)
- Steuerkabel der ovagNetz AG (nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für das Dorfgebiet 2:
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Lagerflächen zulässig.
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für das Dorfgebiet 1 und 3:
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitflügeltem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Ausnahme:
Im Dorfgebiet 1 und 3 kann bei gewerblich genutzten Flächen aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.4.1 Sammelmahnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Dorfgebiet 1 und 2: (Flur 17, Flst. 65/1 teilw.) Entwicklungsziel: Extensivgrünland**
Maßnahmen: Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, 2 mal Mahd im Jahr, keine Düngung. Weitere Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.5.1** Gemäß Planzeichen 13.2.2 der PlanzV 90 gilt es laut Plankarte standortfremde durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen (nach Rechtskraft des Bebauungsplanes).
- 1.5.2** Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris).

- Arten (Auswahl):
- Bäume: Acer pseudoplat., Ulmus glabra, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Carpinus betulus, Acer platanoides, Quercus robur, Traubenkirsche, Prunus padus, Wildkirsche, Prunus avium, Winterlinde, Tilia cordata, Feldahorn, Acer campestre, Hochstammobstbäume, Regionalsorten
 - Sträucher: Corylus avellana, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Sambucus racemosa, Schwarzdorn, Prunus spinosa, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Zweigr. Weißdorn, Crataegus laevig.
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
2.1.1 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.
- 2.1.2** Die Dacheindeckung der im MD zulässigen baulichen Anlagen hat in roten oder dunklen Farbtönen (schwarz, grau, anthrazit) zu erfolgen; Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**
2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern, für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.
- 2.2.2** Einfriedungen sind als Laubhecke, als naturbelassene Holzzaune oder aus Drahtgeflecht/Stabgitter i.V.m. einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig.
- 2.2.3** Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im MD 1 und 3 sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit barantem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

- 3.1** Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 4.1 Stellplätze**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.3 Artenschutz**
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.4** Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 4.5 Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.6** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIb des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19/1987, S. 1112) und in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „TB Busenborn“ der Stadt Schotten. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- 4.7** Im Plangebiet befinden sich Strom- und Steuerkabel der ovagNetz AG.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.06.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.01.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.01.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. 15.01.2018
16.02.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.03.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. 11.03.2019
12.04.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2019

Ausfertigervermerk:
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 1. DEZ 2019
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19. DEZ. 2019

Schotten, den 19. DEZ 2019
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06423/9537-0 Fax 06423/9537-30

Stand: 27.11.2017
09.01.2018
11.05.2018
28.02.2019
06./2019

Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain
Bebauungsplan "In der Bornecke"
1. Änderung und Erweiterung
Satzung

Bearbeiter: Wolf
CAD: Weisklein / Beil

Maßstab: 1 : 1.000

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.