

# Stadt Schotten, Stt. Breungeshain

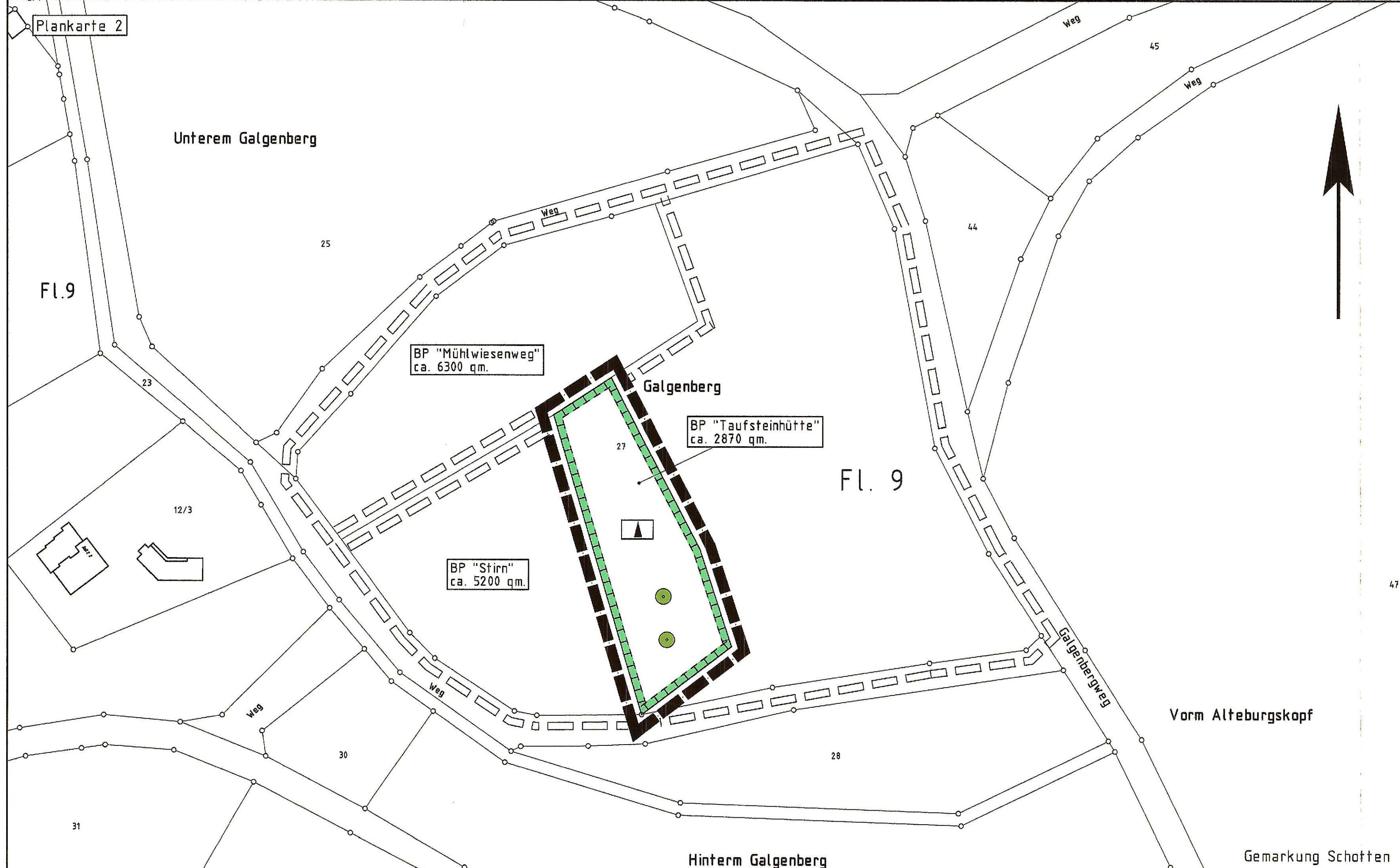
## Bebauungsplan

### "Taufsteinhütte"



Ird.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax.=
1	SO	0,35	0,35	I	o	4,5m
2	SO	0,25	0,5	II	o	6,5m

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



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),  
 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 Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S.468),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.08.2002 (GVBl. I, 26.06.2002, Nr. 14 S. 274),  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534),  
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I, 21.01.2003 Nr. 2 S. 10)

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Flurnummer
  - 1.1.3 Polyzonpunkt
  - 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 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung Erholungs- und Hotelanlage Taufsteinhütte
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
  - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
  - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
hier max. zulässige Traufhöhe (Schiffkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachbau) m über Oberkante Fahrbahn Parkplatz Taufsteinhütte, Bezugspunkt (B) siehe 1.2.10.4
  - 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 (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
  - 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig)
  - 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
  - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - 1.2.4.3.1 LW Landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg (Befestigung Schotter/Gras)
  - 1.2.4.3.2 Parkplatz (öffentlich)
  - 1.2.4.3.3 Parkplatz (privat)
  - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Feuerlöschteich
  - 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.6.1 04 Erdkabel OVAG (Nachrichtliche Übernahme § 9(6) BauGB)
  - 1.2.6.2 Kabel Telekom AG (Nachrichtliche Übernahme § 9(6) BauGB)
  - 1.2.7 Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.7.1 Verkehrsleitgrün (öffentlich/privat)
  - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 1.2.8.1.1 Zweckbestimmung: Extensive Bergwiesen
  - 1.2.8.1.2 Zweckbestimmung: Borsgrasrasen
  - 1.2.8.1.3 Zweckbestimmung: Wacholderweide
  - 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.2.8.3 Anpflanzung von Ebereschen (Sorbus aucuparia)
  - 1.2.8.4 Anpflanzung von Wacholderjungpflanzen
  - 1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - 1.2.9 Sensible Planzeichen
  - 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze und Garagen
  - 1.2.9.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.2.10 Sensible Darstellungen
  - 1.2.10.1 Gebäude-Bestand
  - 1.2.10.2 Vermahlung (verbindlich)
  - 1.2.10.3 Waldabstand gemäß § 3(1) HBO - 30m
  - 1.2.10.4 Bezugspunkt Traufhöhe

- 2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**
- 2.1 Gemäß § 9(1) BauGB:
  - 2.1.1 Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung.  
Zulässig sind:  
1. Hotel  
2. Schank- und Speisewirtschaften, Restaurant  
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
4. Läden für die Vermarktung regionaler Produkte  
5. Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
6. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - 2.1.2 Für das Sondergebiet gilt: Für die innerhalb des Sicherheitsabstandes (vgl. 1.2.10.3) liegenden überbaubaren Grundstücksflächen gelten die unter 5.1 genannten Einschränkungen.
  - 2.2 Gemäß §§ 9(1) i.V.m. 9(1) BauGB:  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig:
  - 2.3 Gemäß § 9(1) i.V.m. § 12(6) BauNVO:  
Garagen, Stellplätze und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gemäß Zeichenerklärung 1.2.3.1 ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - 2.4 Gemäß § 9(1) i.V.m. § 14 BauGB:  
2.4.1 Überschüssiges unverschlammtes Niederschlagswasser von den Gebäuden und versiegelten Flächen ist dem Feuerlöschteich zu zufleiten.  
2.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden.  
2.4.3 Sammelgleichmaßnahmen für künftige Eingriffe im Sondergebiet:  
2.4.3.1 Entwicklungsziel Extensivgrünland (Bergwiesen/Borsgrasrasen)  
Maßnahmen: Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, 1x/Mahd pro Jahr, das anfallende Mahgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Flächen zulässig.  
2.4.3.2 Plankarte 1 - Entwicklungsziel Borsgrasrasen  
Maßnahmen:  
- Extensive Beweidung (1 x im Jahr) im Durchtrieb.  
2.4.3.3 Plankarte 2 - Entwicklungsziel Wacholderweide  
Maßnahmen:  
- Der Baumbestand ist zu fällen. Davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm.  
- Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen.  
- Entfernen von Laub- und Nadelstreuz.  
- Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Humuschaat.  
- Anpflanzen von Wacholderjungpflanzen. Pro Symbol sind 3-5 Jungpflanzen anzupflanzen und mit einem Markierungsstein zu kennzeichnen.  
Pflege:  
- Das Grünland ist 2x pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.  
2.4.4 Sammelgleichmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung:  
2.4.4.1 Plankarte 1 - Entwicklungsziel naturnaher Feuerlöschteich  
Maßnahmen: Gemäß Plankarte gilt es einen Feuerlöschteich naturnah anzulegen. Der Teichsaum ist naturnah zu gestalten. Es gilt die Saumsträucher 1x jährlich zu mähen. Detaillierte Pflege- und Gewässerbaumaßnahmen sind dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.  
2.4.4.2 Landschaftspflegeziele und eingriffminimierende Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) BauGB:  
2.4.4.2.1 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Sondergebiet folgende Maßnahmen: Ergänzende Anpflanzung einer Laubstrauhecke, Pflanzfläche pro Strauch 2qm.  
2.4.4.2.2 Außenwände von geschlossenen Fassaden bei Wohngebäuden und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden.  
2.4.4.2.3 Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10% beträgt sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2.7 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5m breites Beck vorzusehen. Ausnahme: Sofern die Fassade aus Holz gestaltet ist, kann von einer Begrünung abgesehen werden.  
2.4.4.2.4 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Im Sondergebiet kann im begründeten Einzelfall einer gewerblichen Nutzung (Betriebsicherheit, Belastbarkeit etc.) hiervon abgesehen werden.  
2.4.4.2.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:  
Bäume 1 Ordnung  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Wickenblume  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnus  
Bäume 2 Ordnung  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Pinus arvensis - Vogeleiche  
Prunus pedunculata - Traubenkirsche  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia\* - Vogelbeere  
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten  
Stäuchel  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Viburnum coccineum - Gew. Schneeball  
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn  
Eurosium europaeum - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkräutchen  
Rubus fruticosus agg. - Brombeere  
Sambucus nigra - Schw. Holunder  
Prunus spinosa - Schlehe  
Tilia platyphyllos - Sommerleinde  
Kletterpflanzen  
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera caprifolium - Gelbstauch  
Platanococcus - Wilder Wein  
Vincetoxicum "Mastruzi"  
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

- 3 Baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (interierte Orts- und Gestaltungsatzung)**
- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
  - 3.1.1 Dachform und Dachneigung:  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-45°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
  - 3.1.2 Dachfarbe:  
Zur Dachhindeckung sind dunkle rotbraun/rot (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - 3.1.3 Dachaufbauten:  
Giebel-, Trapez-, Spitz- und Schopfgiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Giebel darf 30 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Verstärke eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dachhindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
  - 3.2 Einfriedungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
  - 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von 1,2m über Geländehöhe in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen.
  - 3.2.2 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n). Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von höheren Mauersockeln, jedoch max. 1,0m, in diesem Bereich zulässig.
  - 3.2.3 Mauer- und Betonsockel sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
  - 3.3 Grundstücksflächen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:  
Mind. 20% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1,5 m<sup>2</sup>, Artenliste siehe unter 2.7. Die gemäß § 9(1) BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
  - 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)
  - 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(3) HWG:  
Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird).
  - 5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB) und Hinweise
  - 5.1 zu Nr. 1.2.10.3 der Legende:  
Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind unzulässig:  
Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit folgenden Ausnahmen:  
1. Bestandschutz genießende Gebäude  
2. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze
  - 5.2 Der Planbereich liegt in den Zonen II und III B der Trinkwasserschutzgebiete für die Quellsammelkammer Breungeshain (Zone III B). Für das formell betroffene Trinkwasserschutzgebiet ist von den Wirtschaft- und Versorgungsbetriebern der Stadt Schotten mit Datum vom 01.07.2002 die Aufhebung beantragt.
  - 5.3 Schutz der Borsgrasrasen und der montanen Frischwiesen während der Bau- und Erschließungsphase (ggf. Schutzzaun)

**Übersichtskarte Plankarte 1 (Maßstab 1 : 25.000)**

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 96463 / 9537-6, Fax. 9537-30  
 97.10.2003  
 Stadt Schotten, Stt. Breungeshain  
 Bebauungsplan "Taufsteinhütte"  
 Bearbeiter: H. Wolf  
 CAD: Kalusche/Sch.  
 Plangröße: 104 x 93 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000