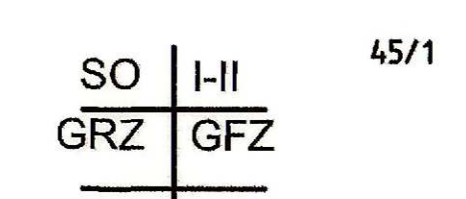
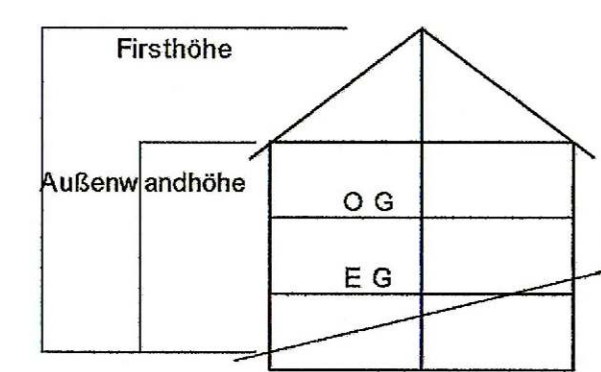


Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	FL.3	Flurnummer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	St	Flurstücksnummer
Gemeindegrenze	Grünland	P.1205	Polygonpunkt
Gemarkungsgrenze	Mischweid		
Kreisgrenze			



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Gem. § 11 (2) BauNVO**
- 1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulung mit angegliederten Versandhandel“ sind ausschließlich Schulungsräume, Lager- u. Produktionsräume für den Versandhandel sowie maximal drei Wohnungen für den Eigenbedarf (Eigentümerin u. ihre Angehörigen) zulässig.
- 1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb des SO ist nur für die Selbstvermarktung des in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebes zulässig, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB**
- 1.2.1 Im Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt ist zur Sicherung des Zufahrtsverbotes entlang der Fahrbahn der Kreisstraße eine Schutzplanke zu errichten (Abstand vom Fahrbahnrand mind. 0,75 m).
- 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- 1.3.1 Dachflächenwasser ist zu versickern oder in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Gegebenfalls ist eine Einleitertaubnis in die Nidder zu beantragen.
- 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
- 1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Die Stellplatzfläche auf Flst. 62/4 ist wasserdurchlässig zu befestigen.
- 1.4.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 1.4.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 1.4.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.
- 1.4.5 Alle vorhandenen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abhängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 1.4.6 Auf Flurstück 62/6 ist die Fichtenreihe entlang der Kreisstraße 141 sukzessive in eine standortgerechte Laubgehölzreihe gemäß Pflanzliste umzuwandeln.

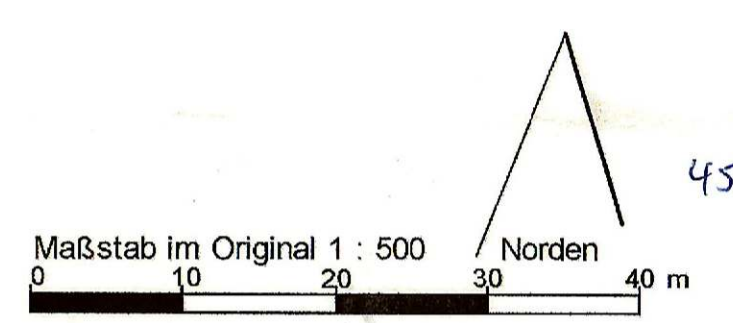
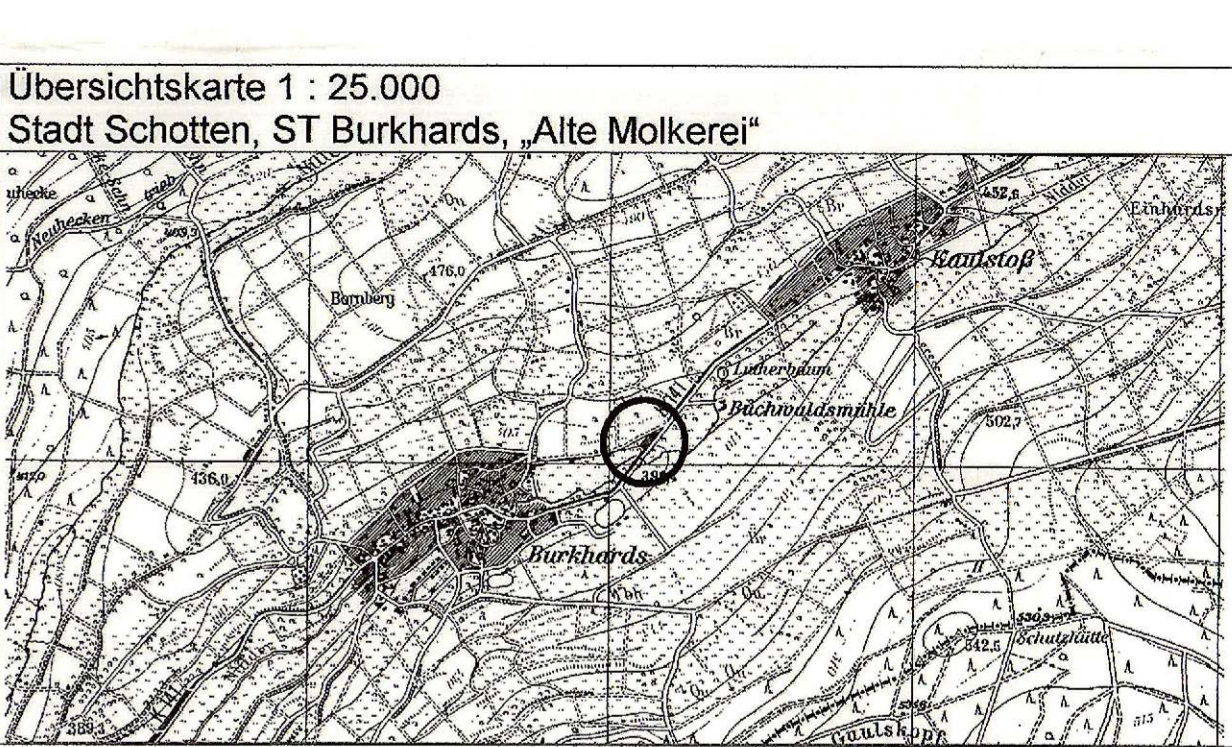
- 1.4.7 Die Fläche für Stellplätze ist mit insgesamt 14 Eschen (*Fraxinus excelsior*), Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen. Die Böschungen südlich der Fläche für Stellplätze sind mit einer 2-reihigen Anpflanzung aus Salweiden (*Salix caprea*), Korbweiden (*Salix viminalis*) und Purpurweiden (*Salix purpurea*) zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den versetzt anzulegenden Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der Sträucher in den Reihen ebenfalls 1,0 m. Oberhalb der Böschung nördlich des Parkplatzes ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus Haselstrüchern (*Corylus avellana*), Salweiden (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den versetzt anzulegenden Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der Sträucher in den Reihen ebenfalls 1,0 m. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, für abgängige Gehölze ist Ersatz zu schaffen.
- 1.4.8 Im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche Flurstück 62/4 ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von insgesamt 20 hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4.9 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 62/4 sind vorhandene Erdbelagerungen zu entfernen, der ursprüngliche Geländeverlauf ist wieder herzustellen und dauerhaft in Form einer extensiv genutzten Mähwiese zu erhalten. Vorhandene Untergrundbefestigungen außerhalb der für die Anlage eines Parkplatzes und der Böschungen vorgesehenen Fläche sind zurückzubauen.
- 1.4.10 An der Nidder ist ein Auengehölz aus Schwarzerlen anzupflanzen.
- 1.4.11 In der Hecke am Westrand von Flurstück 62/4 sind standortfremde Koniferen wie Fichten und Ziergehölze wie Cotoneaster-Arten und -Sorten durch standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
- 1.4.12 Das Grünland auf Flurstück 62/4 ist extensiv als 2-schürige Mähwiese zu bewirtschaften. Eine Beweidung ist ausgeschlossen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen, der zweite nicht vor dem 15. 09. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngereinsatz ist nicht zulässig.
- 1.5 Gem. § 18 BauNVO**
- 1.5.1 Die im Bauantrag (Anlage zum Vorhaben- u. Erschließungsplan) angegebenen Gebäude- und Außenwandhöhen sind zu beachten und einzuhalten.



- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- 2.1 Fassaden**
- 2.1.1 Das vorhandene Sichtmauerwerk (Altbau, ehemalige Molkerei) ist zu erhalten.
- 2.1.2 Verkleidungen mit Fliesen, Spaltfriechen und sonstigen keramischen Platten, geschliffenem Steinmaterial, Kunststoff, Asbestzement oder Metallplatten sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Zulässig sind ein glatt aufgetragener mineralischer Außenputz oder eine Verkleidung der Fassade ab OG mit Holz (Stulpschalung, Schindeln) oder Schiefer (Natuerschiefer).
- 3. HINWEIS**
- 3.1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauantragsunterlagen, Stand: Feb. 1998 und der Landschaftsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan).
- 3.2 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwassersammler.
- 3.3 Bei Baumaßnahmen, der Anlage von Stellplatzflächen und der Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.
- 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | | | | |
|--|---|---|--|
| Äpfel:
Roter von Boskopp
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Freiherr v. Berlepsch, rot
Gelber Edelapfel
Gloster
Ontario
Winterrambour
Schöne aus Nordhausen
Winterrambour
Bismarckapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzloken (Rennette)
Sternrenette
Bitterfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Malatapfel
Dicker vom Hundsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Kaiser Wilhelm
Lohrer Rambour
(Schweikheimer Rambour) | Birnen:
Clapps lieblich
Gute Graue
Alexander Lucas
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Pastorenbirne
Oberösterr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne | Pflaumen/ Zwetschgen:
Lützelbacher
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge | Kirschen:
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe
Schmalfelds Schwarze
Dönnisens Gelbe
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel |
|--|---|---|--|

- RECHTSVERHÄLTNISSE**
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der Maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
SO Sondergebiet (Schulung mit angegliedertem Versandhandel)
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ Grundflächenzahl, siehe Bauantrag
GFZ Geschossflächenzahl, siehe Bauantrag
I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3 BAUGRENZE**
--- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
--- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
--- Verkehrsfläche
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--- Einfahrt
- 1.5 PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB
--- Zu erhaltende Bäume
--- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
--- Anzupflanzende hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste
--- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**
--- Schutzplanke
--- Böschung
--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
--- Stellplätze

- 4.2 Bäume:**
- | | | |
|---|--|---|
| <i>Muskatrenette</i>
<i>Orleans Renette</i>
<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Schafsnase</i> | <i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Acer platanoides</i>
<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Betula pendula</i>
<i>Carpinus betulus</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Juglans regia</i>
<i>Prunus avium</i>
<i>Quercus robur</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Sorbus domestica</i>
<i>Salix caprea</i>
<i>Tilia cordata</i>
<i>Tilia platyphyllo</i>
<i>Ulmus carpinifolia</i>
<i>Ulmus glabra</i> | <i>Große schwarze Knorpelkirsche</i>
<i>Büttner's Rote Knorpelkirsche</i>
<i>Schneider's Frühe</i>
<i>Schneider's späte Knorpel</i>
<i>Große Prinzessin</i>
<i>Frühe rote Meckenheimer</i> |
| | <i>Bergahorn</i>
<i>Spitzahorn</i>
<i>Schwarzerle</i>
<i>Birke</i>
<i>Hainbuche</i>
<i>Rotbuche</i>
<i>Esche</i>
<i>Wainuß</i>
<i>Vogelkirsche</i>
<i>Stieleiche</i>
<i>Eberesche</i>
<i>Speierling</i>
<i>Salweide</i>
<i>Winterlinde</i>
<i>Sommerlinde</i>
<i>Feldulme</i>
<i>Bergulme</i> | |
- 4.3 Sträucher**
- | | |
|--|--|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Cornus mas</i>
<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Cornus avellana</i>
<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>
<i>Eonymus europaeus</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Mespilus germanica</i>
<i>Prunus spinosa</i>
<i>Rosa canina</i> | <i>Feldahorn</i>
<i>Gemeiner Sauerdom</i>
<i>Kornelkirsche</i>
<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Haselnuß</i>
<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Gemeinde Heckenkirsche</i>
<i>Echte Mispel</i>
<i>Schlehe</i>
<i>Hundsrose</i>
<i>(weitere Rosen- Wildformen, nicht aber Kartoffelrose – Rosa rugosa)</i> |
|--|--|
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- | | |
|--|--|
| <i>Clematis vitalba</i>
<i>Hedera helix</i>
<i>Humulus lupulus</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
<i>Vitis vinifera</i>
<i>Spalierobst</i> | <i>Walcrebe</i>
<i>Efeu</i>
<i>Hopfen</i>
<i>Jelängerjelierer</i>
<i>Wilder Wein</i>
<i>Selbstkletternder Wein</i>
<i>Weinrebe</i> |
|--|--|



**STADT SCHOTTEN
STADTTEIL BURKHARDS**

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Molkerei“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 20.09.2001
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Auf die Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.

OFFENLEGUNG
öffentlich ausgestellt: vom 08.11.2001 bis 10.12.2001
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung vom 06.08.2001

BESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am: 28.02.2002
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am: 18.03.2002
Bürgermeister

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de

Bearbeitung: Bellach
Isik

Stand: März 2002