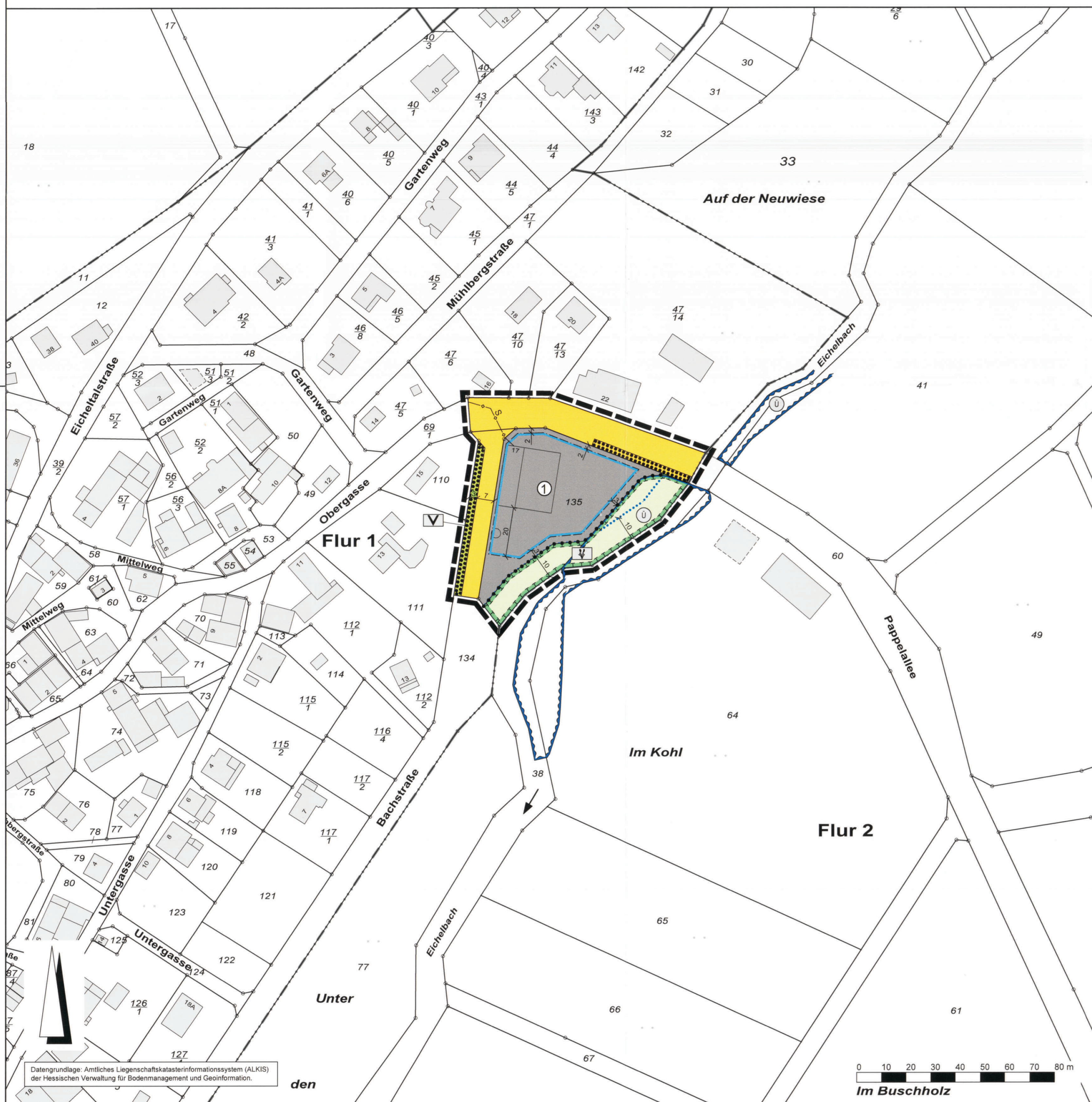


Stadt Schotten, Stadtteil Busenborn

Bebauungsplan Nr. 2 "Heegacker II" – 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1
- Flurnummer
- 135
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- FH Firsthöhe
- SD Satteldach (Dachform)
- PD Pultdach (Dachform)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Stromkabel der ovag Netz GmbH (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen

- Gewässerrandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	TH	FH	Dachform
1	GE	0,6	0,7	o	8,0 m	9,0 m	SD / PD

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Heegacker II“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2 „Heegacker II“ - 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden für das Gewerbegebiet: Die First- und Traufhöhe wird mit einer Höhe von max. 9m (lotrecht am First) bzw. 8m (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) gemessen.

1.2.2 Ausnahmen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrtrahschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.), sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: Im Bereich des Überschwemmungsgebietes und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

1.4.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.2.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum

1.4.2.2 Maßnahmen: Die Flächen sind der gelenkten natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf einer Breite von 3m zum Gewerbegebiet hin ist ein blütenreicher Saum mit Regiosaatgut anzulegen. Der Gehölzbestand ist regelmäßig alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.1.2 Von der Erschließungsstraße aus gesehen rückwärtige Einfriedungen im Bereich der Bachparzelle sind unzulässig.

2.1.3 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind allg. zulässig.

2.2 Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.2.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen (Rasen, Beete, Pflanzflächen) anzulegen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

4.1.1 Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der OVAG, Wasserverke Kohden, Orbes und Rainrod - WSG-ID 440-043. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

4.2 Denkmalschutz

4.2.1 Gemäß § 21 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 Deutsche Telekom / OVAG

4.3.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und ein 0,4-kV-Kabel der ovag-Netz GmbH.

4.4 Stellplatzsetzung

4.4.1 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.

4.5 Bodenschutz

4.5.1 Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende, Abrufbar unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueh/hmukj_poschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_ink-anhang.pdf.

4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.7 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr / Freiflächengestaltungsplan:

4.7.1 Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftsplanung) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.8 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

4.8.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, sofern ein Wasserschutzgebiet betroffen ist, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Steieleiche
- Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginster
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
- Cornus florida - Blumenhartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Forsythia x intermedia - Forsythie
- Hamamelis mollis - Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis vitalba - Wald-Rebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. - Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspid. - Wilder Wein
- Polygonum aubertii - Knöterich
- Vitis vinifera - Rebe

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:


- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.01.2020
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.05.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.05.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt).

Ausfertigungsvermerk:

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 01. Feb. 2021


Bürgermeisterin



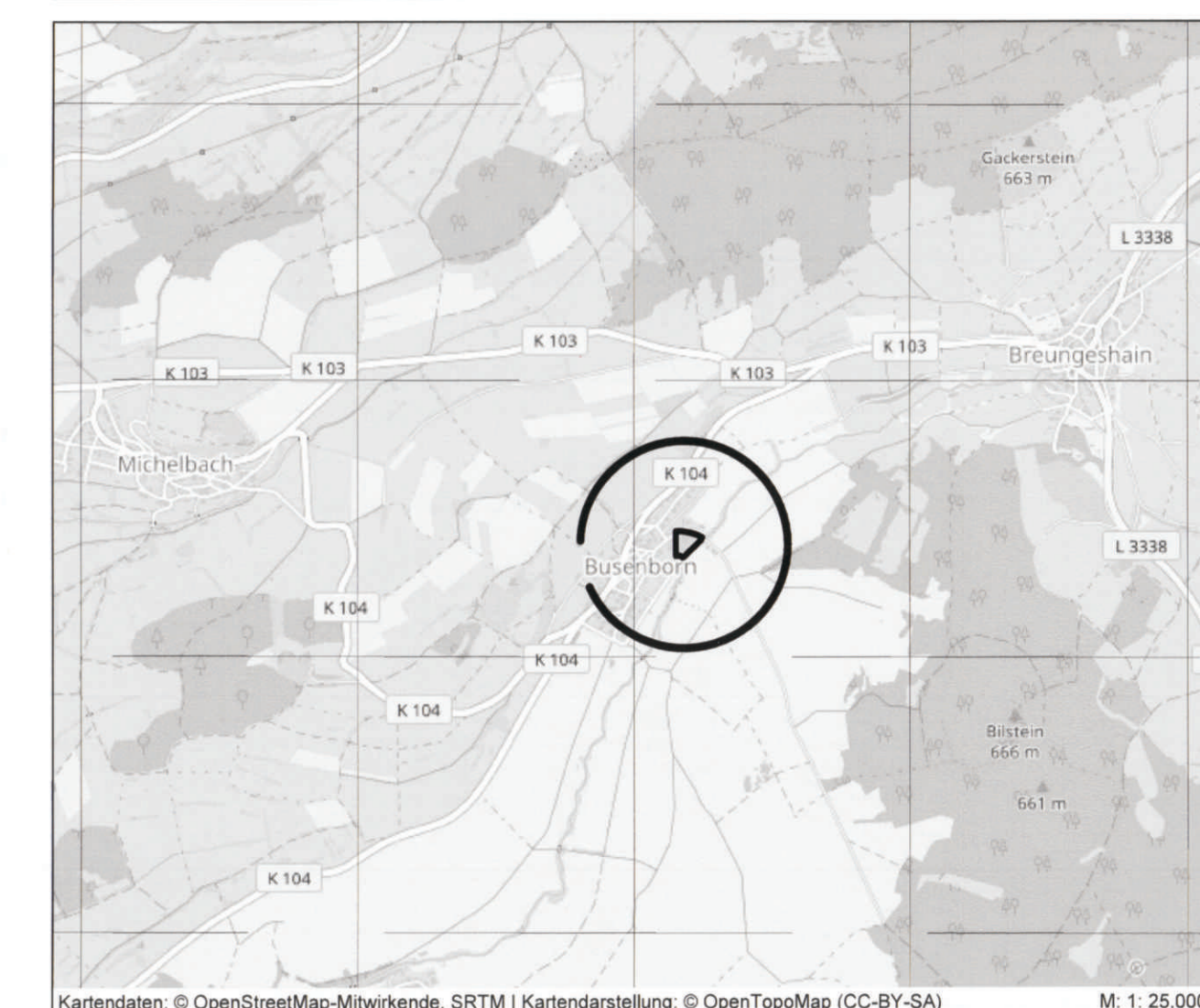
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schotten, den _____

Bürgermeisterin

Stadt Schotten, Stadtteil Busenborn Bebauungsplan Nr. 2 "Heegacker II" - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wattenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung	
Stand:	07.01.2020 07.05.2020 17.09.2020
Projektleiter:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	219820