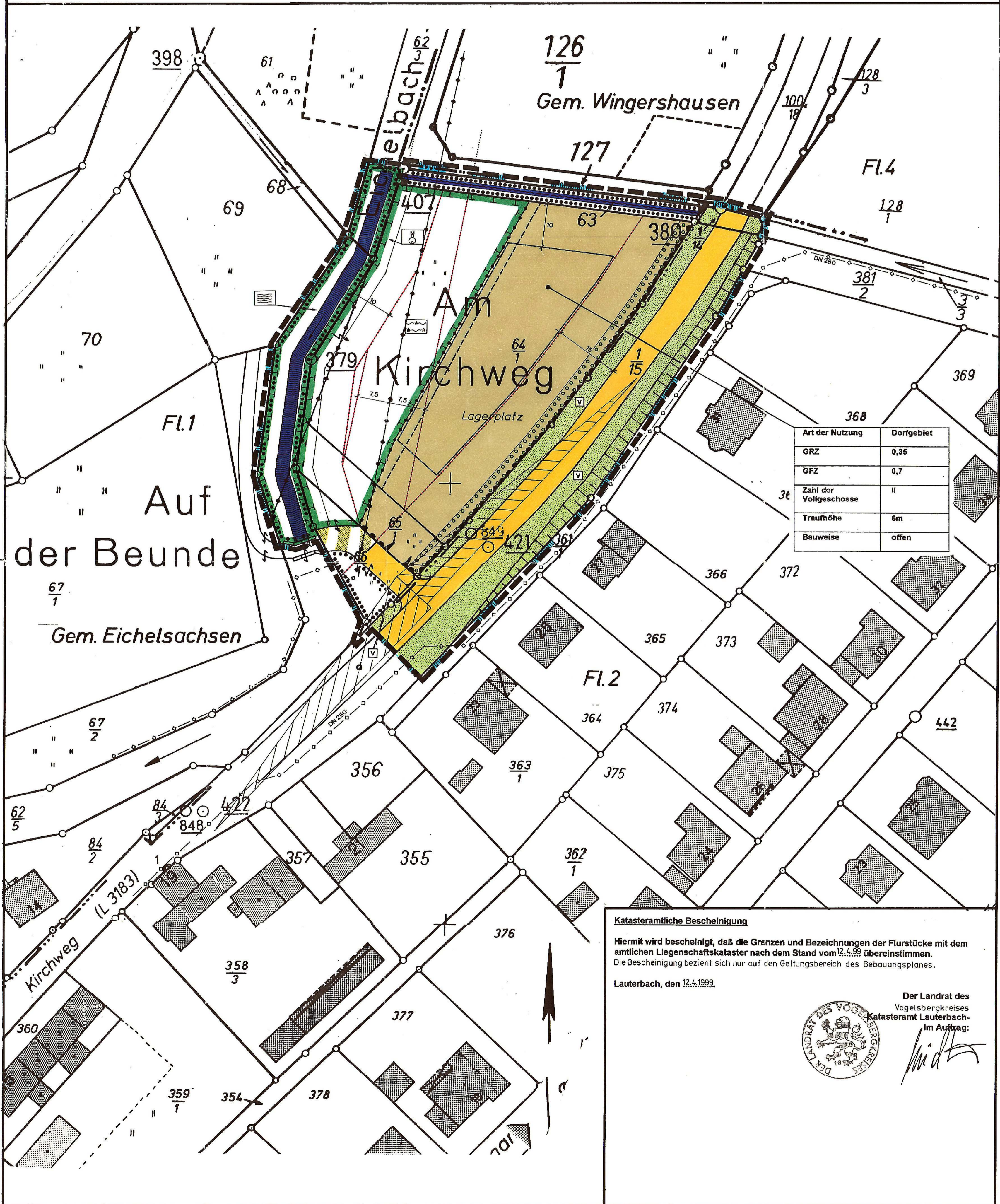


Stadt Schotten

Stt. Eichelsachsen

Bebauungsplan "Am Kirchweg"



Art der Nutzung	Dorfgebiet
GRZ	0,35
GFZ	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II
Traufhöhe	6m
Bauweise	offen

Katasteramtliche Bescheinigung
 Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12.06.1999 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 Lauterbach, den 12.06.1999.
 Der Landrat des Vogelsbergkreises
 Katasteramt Lauterbach
 Im Auftrag:

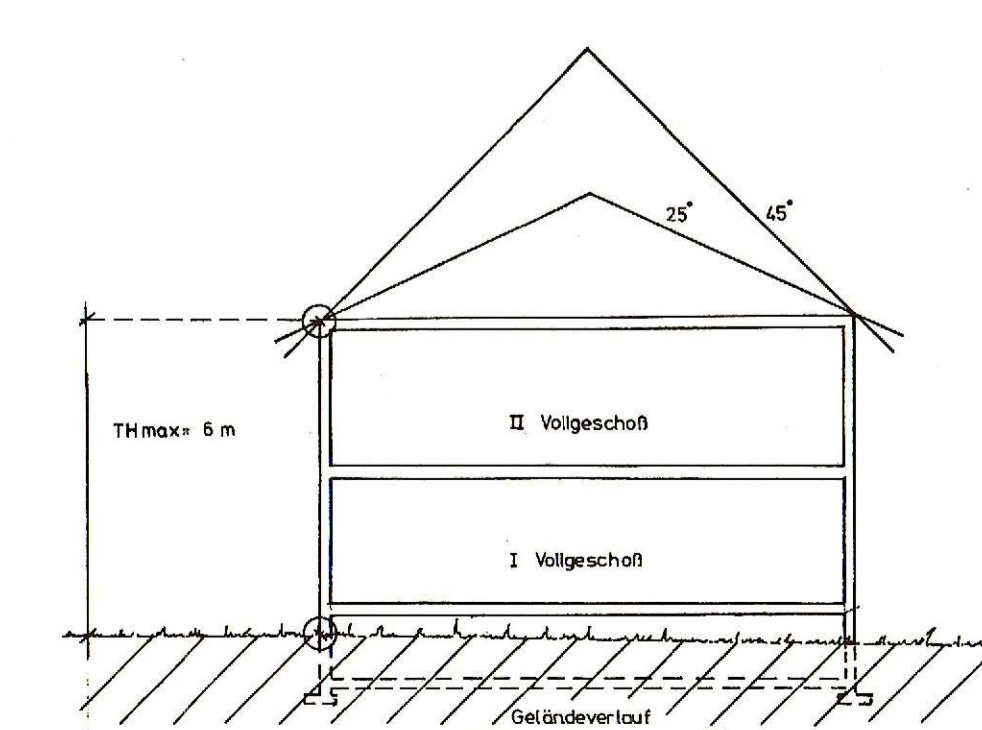
1. Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

- 1. **Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 FL2 Flurnummer
- 1.1.3 849 Polygonpunkt
- 1.1.4 64/1 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 0,35 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 0,7 Geschosflächenzahl
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 THmax. = 6,0m Höhe baulicher Anlagen in m über dem Niveau Fahrbahnmitte Kirchweg
hier: max. Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), siehe auch Planskizze
- 1.2.3 **Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen**
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.4 offene Bauweise
- 1.2.4 **Verkehrsf lächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsflächen
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftliche Hauptwirtschaftsweg
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
Einfahrtsbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**
- 1.2.5.1 Nachrichtliche Übernahme: Kanal
Bestand
- 1.2.5.2 20 kV Freileitung Bestand
Freihaltezone
- 1.2.6 **Grünflächen (öffentlich)**
- 1.2.6.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün/Grünstreifen
- 1.2.7 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 1.2.7.1 hier: Grabenparzelle
- 1.2.7.2 hier: Eichelbach
- 1.2.7.3 Wasserschutzzone IIIB (OVAG) (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes)
- 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.8.2 Entwicklungsziel strukturelle Bachparzelle:
-Entfernung der Uferbefestigung (Betonmauer)
-naturnahe Gestaltung des östlichen Uferbereiches
-Anpflanzungen von Strüchern (vgl. textliche Festsetzungen 2.3.1)
- 1.2.8.3 Entwicklungsziel: Extensiv genutztes Grünland (vgl. textl. Festsetzungen 2.3.1)
- 1.2.8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.9 **Sonstige Planzeichen und Nachrichtliche Übernahmen**
- 1.2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.2 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.9.3 Bauverbotszone (Abstand zur Landesstraße)
- 1.2.9.4 Anfahrtsichtweite (§ 47 HStrG)
- 1.2.9.5 Bauverbotszone (gemäß HWG 10m ab Gewässerböschungsoberkante)
- 1.2.9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 2. Textliche Festsetzungen:**
- (2.0) Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 47HStrG gilt für den Bereich der Anfahrtsichtweiten: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstückeinfriedungen u.dgl. über 0,80m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbau bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernden Einrichtungen erstmalig herzustellen sind.
- (2.1) Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2.2) **Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:**
- (2.2.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfüggem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- (2.2.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).
- (2.3) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden (§ 9e(1) Satz 4 BNatSchG):**
- (2.3.1) **Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Dorfgebiet: (Flur 1, Flst 62/5thw., 64/1thw. und 65/1thw.): Entwicklungsziel Struktureiche Bachparzelle:**
 a) Entfernung der Betonmauer am östlichen Uferand und naturnahe Modellierung des Uferbereiches.
 b) Erhalt der Gehölzstrukturen und ergänzende Anpflanzungen laut Plankarte.
 Gehölzpflege oder Rückschnitt im 10-jährigen Turnus.
 c) Belassen einer Sukzessionsfläche laut Plankarte, abschnittsweise mit 2-jähriger Mahd (ab Anfang September).
 d) Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, Düngung ist unzulässig. 2x Mahd pro Jahr.
- (2.4) **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:**
- (2.4.1) Gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV90 gilt es laut Plankarte eine geschlossene Eingrünung im Südosten der Flurstücke 64/1 und 65/1 zu pflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Hecken, Sträucher und Laubbäume. Es gelten pro Baum 1 Ordnung 25 m² Pflanzfläche oder 2 Bäume 2. Ordnung 12,5m² Pflanzfläche, pro Strauch 5 m² Pflanzfläche. (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.4.3). Zu beachten ist die textliche Festsetzung 2.0.
- (2.4.2) Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen. Außenwände von Garagen sind, mit Ausnahme der grenzseitigen Außenwand von unmittelbar an der Nachbargrenze errichteten Garagen, dauerhaft einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
- (2.4.3) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingetragene Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris, Arten (Auswahl):

Bäume	(Acer pseudoplat.)	Sträucher	(Corylus avellana)
Bergahorn	(Ulmus glabra)	Hassel	(Rosa canina)
Bergulme	(Fraxinus excelsior)	Heckenrose	(Rhamnus cathart.)
Eiche*	(Populus tremula)	Kreuzdorn	(Cornus sanguinea)
Eape	(Carpinus betulus)	Roter Hartriegel	(Sambucus racem.)
Hainbuche	(Salix caprea)	Roter Holunder	(Prunus spinosa)
Salweide	(Acer platanoide)	Schwarzdorn	(Sambucus nigra)
Spitzahorn*	(Quercus robur)	Schwarzer Holunder	(Crataegus laevig.)
Stieleiche*	(Prunus padus)	Zwerg-Weißdorn	
Traubenkirsche	(Prunus avium)		
Weißkirsche*	(Ilex cordata)		
Winterlinde*	(Acer campestre)		
Feldahorn	Hochstammobstbäume* (Regionalarten)		
	* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen		

- (2.5) **Bauordnungrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung):**
- (2.5.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
- (2.5.1.1) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.
- (2.5.1.2) Die Dacheindeckung der im MD zulässigen baulichen Anlagen hat in roten oder dunklen Farbtönen (anthrazit) zu erfolgen; Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- (2.5.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:
- (2.5.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
- (2.5.2.2) Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnmitteoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Mauersockel sind unzulässig.
- (2.5.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO:
 Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9(1)25 BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.
- (2.5.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Brauchwassernutzung) sowie auf den westlich angrenzenden Flächen zu versickern. Unversmutztes, überschüssiges Niederschlagswasser ist ebenfalls auf den westlich angrenzende Flächen zu versickern.



Vermerke

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:**
 Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1998 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.05.1998 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg

2. **Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:**
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.05.1998 in der Verwaltung in der Zeit vom 18.05.1998 bis 12.06.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

3. **Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:**
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 18.10.1998 bis 20.11.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 09.10.1998 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg

4. **Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB:**
 Der Planentwurf wurde am 18.03.1999 als Satzung beschlossen.

5. **Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:**
 Der Satzungsbeschluss wurde am 30.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Magistrat der Stadt Schotten

Schotten, den 23.04.1999

 Bürgermeister

Schotten, den 23.04.1999

 Bürgermeister

Schotten, den 23.04.1999

 Bürgermeister

Schotten, den 15.06.1999

 Bürgermeister

Übersichtskarte

Planungsbüro Ingvar Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 86403 / 9537-9, Fax 9537-30
 Stadt Schotten, Stt. Eichelsachsen
 Bebauungsplan "Am Kirchweg"
 Bearbeitet: Walf
 gezeichnet: Bel/Kel
 Maßstab: 1 : 500
 Datum: 9/1999