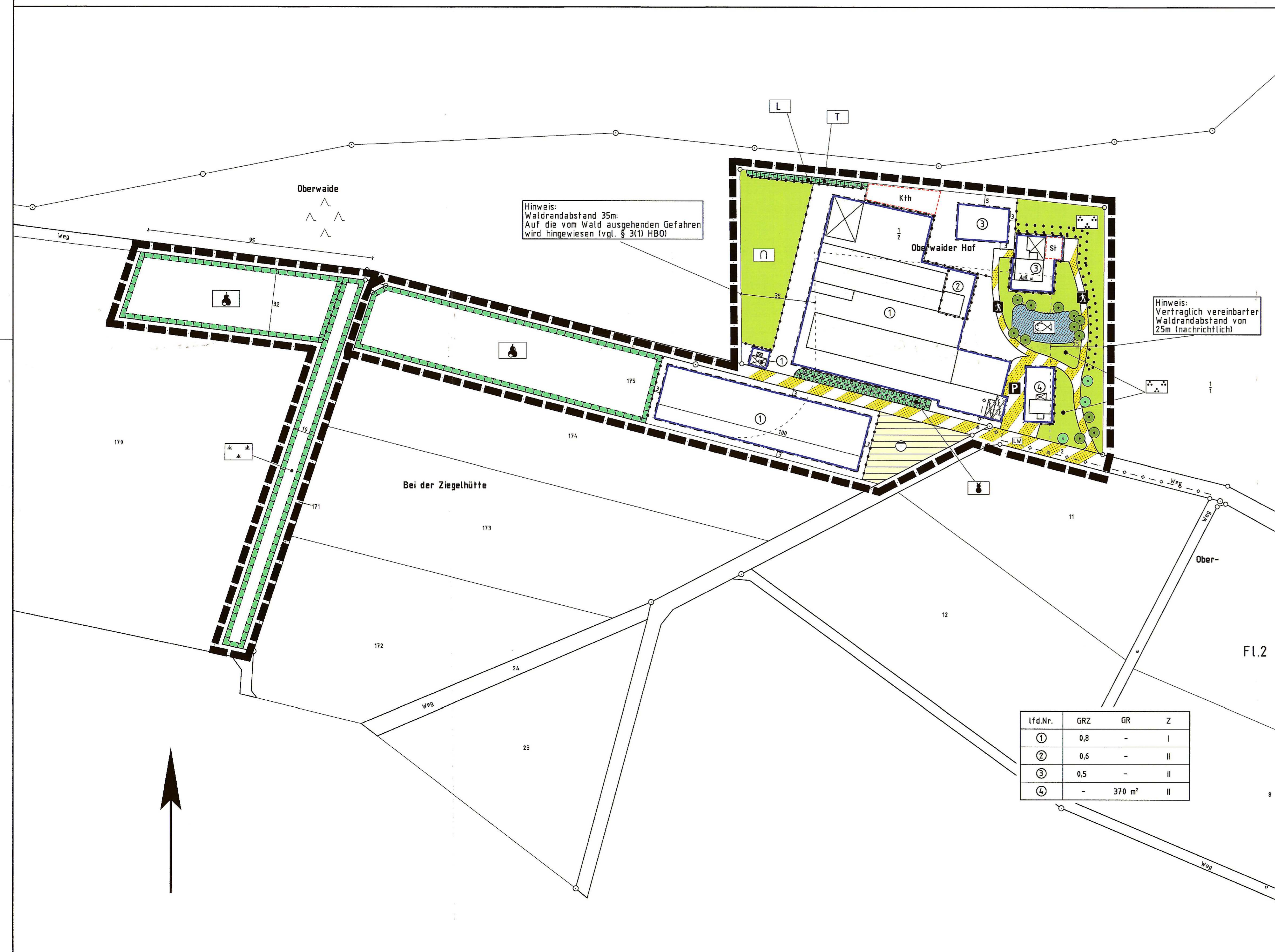


Stadt Schotten, Stt. Einartshausen

Vorhaben- und Erschließungsplan "Oberwaidler Hof"

1. Änderung



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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.469).
 Planzischenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, 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 **Fl. 1** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **GRZ** Maßf der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.1.1 Grundflächenzahl
- 1.2.1.2 **GR** Grundfläche
- 1.2.1.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.3 **Baufenster**
- 1.2.3.1 Grundstücksfreiflächen
- 1.2.3.2 **Verkehrsflächen** (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 1.2.3.1.2 **P** Parkplatz
- 1.2.3.1.3 **A** Gehweg/private Zufahrt
- 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1) und 14 BauGB)
- 1.2.4.1 **Abwasser**
- 1.2.4.2 Zweckbestimmung Kleinkläranlage - Pflanzenbeetanlage
- 1.2.5 0,4 kV-Kabel (OVAG)
- 1.2.5.1 **Private Grünfläche**
- 1.2.5.2 Zweckbestimmung Parkanlage
- 1.2.5.3 Zweckbestimmung Reitplatz
- 1.2.6 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.6.1 **Teich**
- 1.2.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) und 25 BauGB)**
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.2
- 1.2.7.1.1 **Entwicklungsziel: Trockenmauer/Lesesteinhaufen**
- 1.2.7.1.2 **Entwicklungsziel: Strukturreiche Böschung**
- 1.2.7.1.3 **Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzungen**
- 1.2.7.1.4 **Entwicklungsziel: Wegrain**
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch 2.3 der textlichen Festsetzungen)
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.7.4 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.1
- 1.2.7.5 Erhalt von Bäumen
- 1.2.8 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) und 22 BauGB)
- 1.2.8.1.1 **St** Stellplätze
- 1.2.8.1.2 **Kth** Flächen für die Kleintierhaltung (incl. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung)
- 1.2.9 **Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier:**
- 1.2.9.1 Gebäude und Flächen, die überwiegend der Landwirtschaft dienen
- 1.2.9.2 Gebäude und Flächen für die Wohnnutzung Betriebswohnung/Ferienwohnung
- 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens und Erschließungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- 1.2.9.4 Gebäude (Einnmessungen Katastergrundlage)
- 1.2.9.5 Gebäude (Kartierung B-Plan, nicht eingemessen)
- 1.2.9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO):

- Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Oberwaidler Hof" werden durch die 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB:
- 2.1.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weiltüftigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme für die Landwirtschaft für Flächen, die aus Gründen der Betriebssicherheit versiegelt werden müssen.
- 2.2 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:
- 2.2.1 **Sammelmaßnahmen zum Ersatz und Ausgleich künftiger Eingriffe im Bereich des geplanten Wohnhauses im Norden des Plangebietes sowie im Bereich des Flurstücks 175 (geplante Reithalle):**
Maßnahmen:
 1. (Flur 2, Flst. 175tlw.): Entwicklungsziel Extensiv genutztes Grünland und Anpflanzung von Obstbäumen
 a) Für das Grünland gilt 2x Mahd / Jahr, alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden; Schnittgut ist abzufahren, Düngung unzulässig.
 b) Anpflanzung von 25 standortgerechten Obstbäumen.
 2. (Flur 2, Flst. 170tlw.): Entwicklungsziel Extensiv genutztes Grünland und Anpflanzung von Obstbäumen:
 a) Für das Grünland gilt 2x Mahd / Jahr, alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden; Schnittgut ist abzufahren, Düngung unzulässig.
 b) Anpflanzung von 17 standortgerechten Obstbäumen.
 Alternativ können 17 Obstbäume in Gruppen von min. 5 Obstbäumen auf dem Flurstück 170 verteilt angepflanzt werden.
 3. (Flur 2, Flst. 170tlw.): Entwicklungsziel Wegrain:
 a) Für den Saum gilt Mahd alle 2 Jahre, Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig
- 2.2.2 **Sammelmaßnahmen zum Ersatz und Ausgleich künftiger Eingriffe im Bereich des bereits errichteten Wohn-Ferienhauses im Südosten des Plangebietes, Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Bepflanzung der Böschung, Anlage einer Trockenmauer/Lesesteinhaufen.**
Maßnahmen:
 a) Freie Vegetationsentwicklung (Sukzessionsfläche) entlang der Böschung, abschnittsweise Mahd im 5-jährigen Turnus ab Ende Oktober; Schnittgut ist abzufahren.
 b) Ergänzende Anpflanzungen von 5 standortgerechten Bäumen (Acer pseudoplatanus oder Acer platanoides).
 Fortsetzung des Lesesteinhaufens und Anlage einer Trockenmauer laut Plankarte.
- 2.3 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) BauGB:**
- 2.3.1 Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) BauGB, gemäß § 9(1) BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris, Arten (Auswahl):

Bäume	Bergahorn (Acer pseudoplat.)	Sträucher	Hasel (Corylus avellana)
Bergulme (Ulmus glabra)	Esche* (Fraxinus excelsior)	Heckenrose (Rosa canina)	
Espe (Populus tremula)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Kreuzdorn (Rhamnus cathart.)	
Salweide (Salix caprea)	Spitzahorn* (Acer platanoides)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Schleiche* (Quercus robur)	Wildkirsche* (Prunus avium)	Roter Holunder (Sambucus racem.)	
Winterlinde* (Tilia cordata)	Feldhorn (Acer campestre)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)	
		Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	
		Zweig-Weißdorn (Crataegus laevig.)	

 Hochstammobstbäume* (Regionalsorten)
 * Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Integrierte Orts- und Gestaltungssetzung) nach HBO:

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) Nr. 1 HBO:
 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Walmdächer. Flachdächer sind zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzung gilt auch für Garagen i.S.v. § 12 BauNVO.
- 3.1.2 Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) Nr. 3 HBO:
 Einfriednungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriednungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauhecke zulässig.
- 3.3 Gemäß § 5(4) BauGB i.V.m. § 81(1) Nr. 4 HBO:
 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzurichten.





4 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG):

- 4.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 (3) HWG:
- 4.2 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Brauchwassernutzung) oder als Löschwasservorrat dem vorhandenen Löschwasserloch zuzuführen.

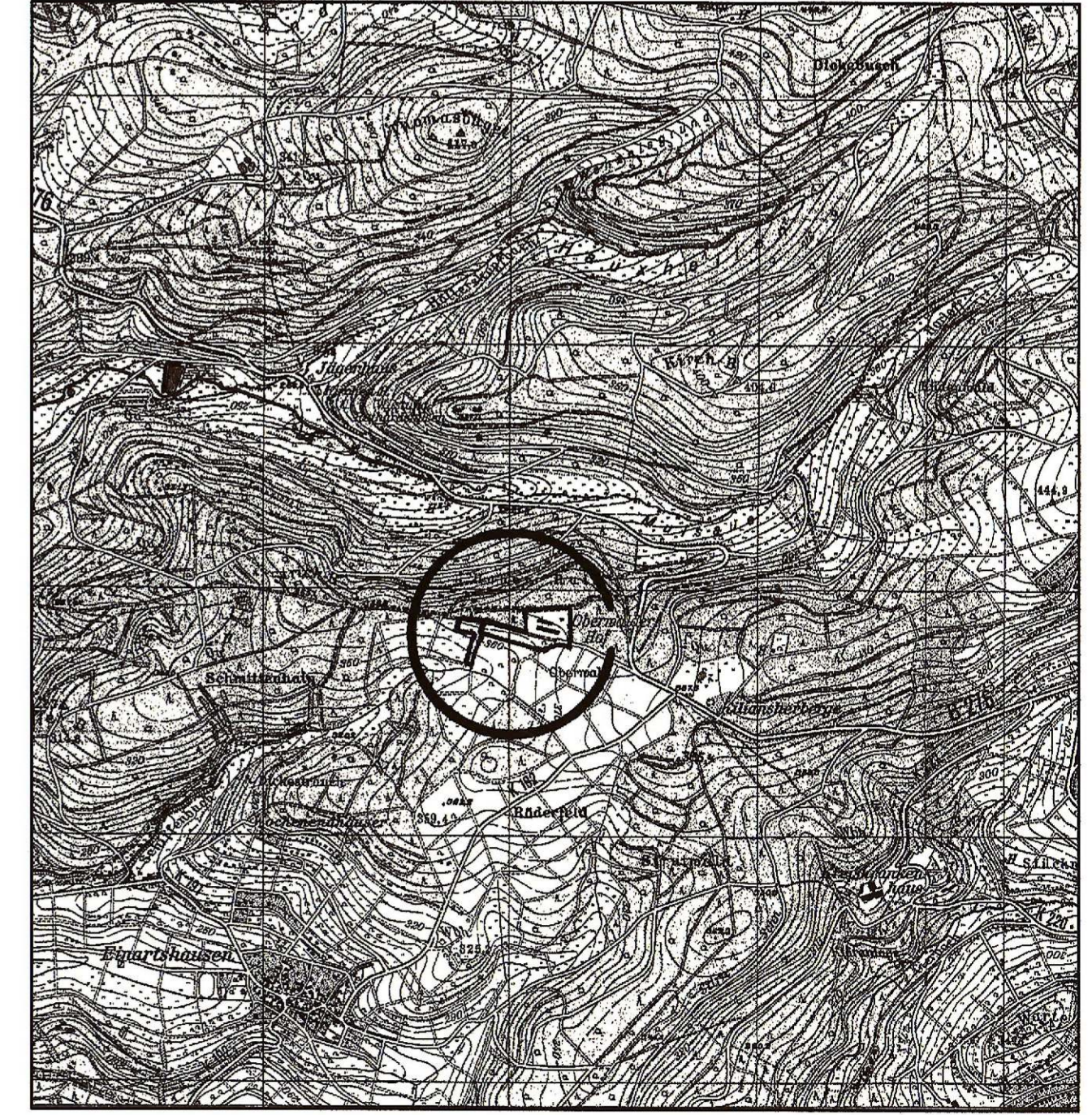
5 Nachrichtliche Übernahmen:

- 5.1 Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inhelden der OVAG Friedberg.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2003 im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

 Magistrate der Stadt
 Schotten, den 20.4.2004
- 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08.11.2003 im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

 Magistrate der Stadt
 Schotten, den 20.4.2004
- 3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 5 HGO i.V.m. § 4 BauGB, § 81 HBO und § 61 Abs. 3 HWG: Der Planentwurf wurde am 11.03.2004 als Satzung beschlossen.

 Magistrate der Stadt
 Schotten, den 20.4.2004
- 4. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 13.3.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

 Magistrate der Stadt
 Schotten, den 20.4.2004

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 28.10.2003
 Stadt Schotten, Stt. Einartshausen
 Vorhaben- und Erschließungsplan "Oberwaidler Hof"
 1. Änderung
 Bearbeitet: Bode
 CAD: Bell
 Maßstab: 1 : 1.000