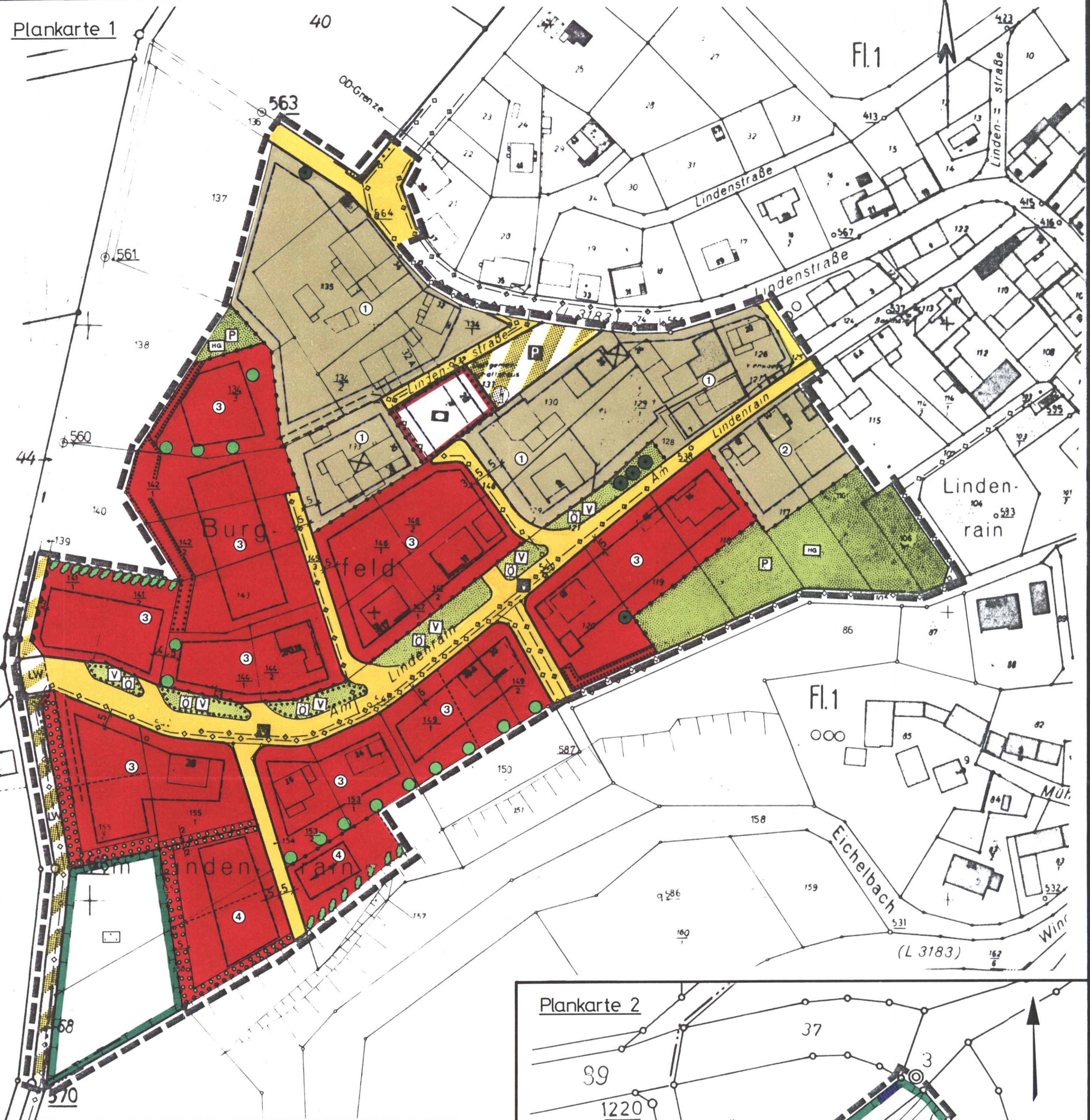


Stadt Schotten STT. Eschenrod

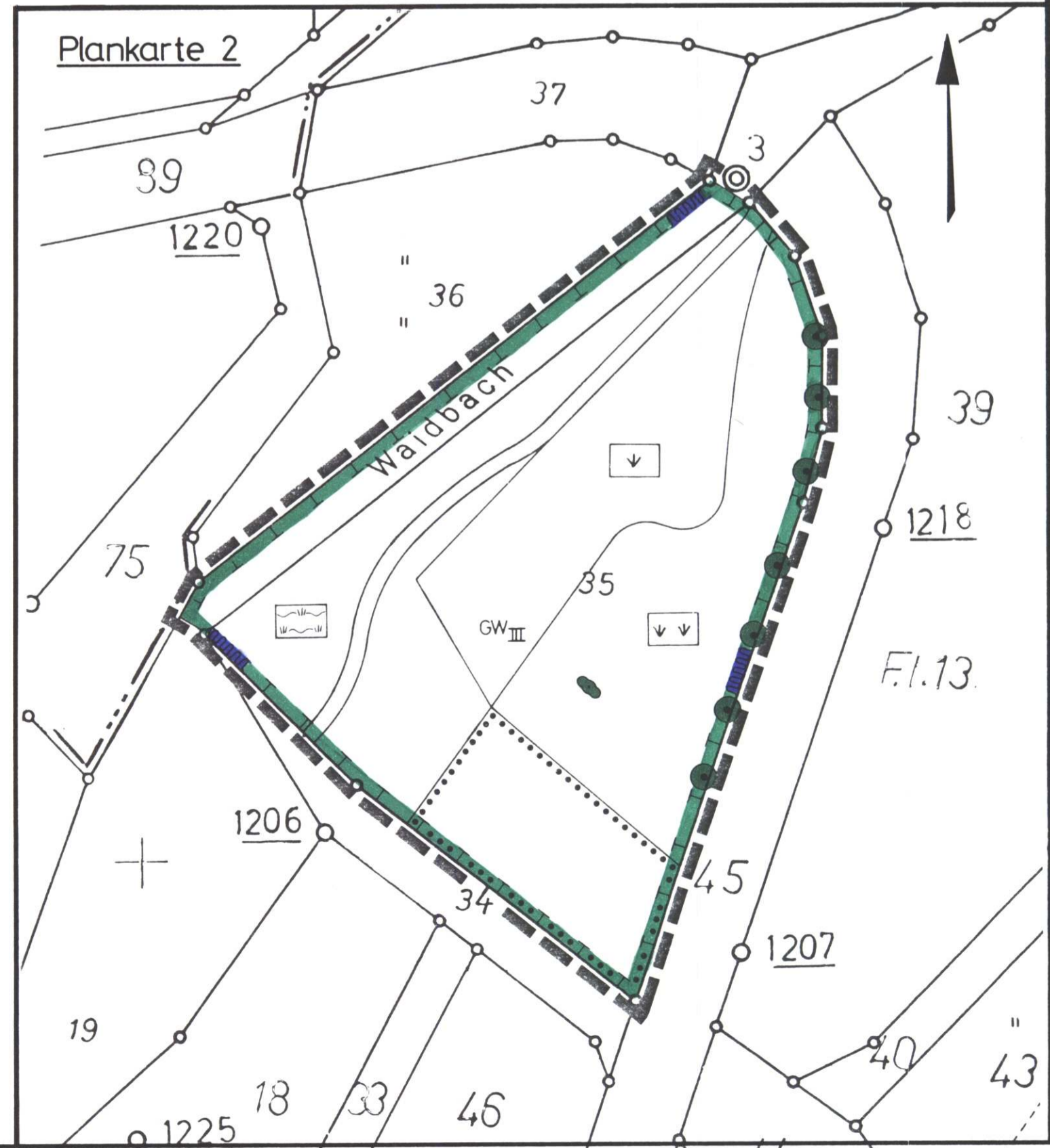
Bebauungsplan Nr.2

"Am Lindenrain"

1.Änderung und Erweiterung



Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
①	MI	0,4	0,8 Thmax. = 6,5m	II
②	MI	0,3	0,6 Thmax. = 6,5m	II
③	WA	0,3	0,5 Thmax. = 5,50m	I
④	WA	0,3	0,3	I



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12. '86 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 30.07.1996 (BGBl. I, S.1183)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I, S.134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (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. 19.12.1994 (GVBl. I, S.775).

- 1. Zeichenerklärung
- 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1. Flurgrenze
- 1.1.2. Flurnummer
- 1.1.3. Polygonpunkt
- 1.1.4. Flurstücksnummer
- 1.1.5. vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6. geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2. Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1. G8 Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2. G4 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4. TH max Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m, hier Traufhöhe: 5,5m im WA3 über dem tiefsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche 5,5m im MI 1 und 2 über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche, hier max. zulässige Traufhöhe (Schichtdicke Außenfläche zugehöriges Mauerwerk und Oberkante Dachbau) in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden
- 1.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 1.2.3. Offene Bauweise
- 1.2.3.2. Baugrenze
- 1.2.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.3. nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.4. Firstrichtung
- 1.2.4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 1.2.4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.5. Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus
- 1.2.5. Verkehrsflächen
- 1.2.5.1. Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2. Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.3. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5.4. Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- 1.2.5.5. Landwirtschaftlichen Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Verkehrsflächen
- 1.2.5.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.6. hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- 1.2.6.1. Grünflächen (öffentlich/privat)
- 1.2.6.2. Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün (öffentlich)
- 1.2.6.3. Zweckbestimmung: Hausgarten (privat)
- 1.2.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1. Plankarte 1
- 1.2.7.1.2. Plankarte 2
- 1.2.7.2. Entwicklungsziele: Extensivgrünland (Mahd/Beweidung)
- 1.2.7.3. Plankarte 2
- 1.2.7.4. Entwicklungsziele: Strukturreiche Bachparzelle
- 1.2.7.5. Reaktivierung des Seitengewässers (Waldbach) sowie Extensivierung des Grünlandes.
- 1.2.7.6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7.7. Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- 1.2.7.8. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.7.9. Erhaltung von Sträuchern und Bäumen
- 1.2.8. Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 1.2.8.4. Maßangaben (verbindlich)
- 1.2.9. Nachrichtliche Übernahme
- 1.2.9.1. 20 Kv-Kabel der OVAG
- 1.2.9.2. Fernmeldeanlagen Telekom
- 1.2.9.3. Transformatorstation geplant
- 1.2.9.4. Wasserschutzgebiet Zone III

2. Textliche Festsetzungen

(2.1) Gem. § 9(1) i.V.m. 9(1)20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

(2.2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Stellplätze und Geräteräume; und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(2.3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 und 25 BauGB:

(2.3.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

(2.3.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenstern und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gam. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

(2.3.3) Die Grünflächen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind extensiv zu pflegen, 2x Mahd pro Jahr, zusätzlich gilt es alle 15m einen standortgerechten Laubbau zu pflanzen.

(2.3.4) 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 (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):

Ersatz- und Ausgleichsfläche für künftige Eingriffe im Allgemeinen Wohn- und Mischgebiet - Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Plankarte 1 (Flur 1, Flst 155/31w und 156/1w):
 - Es gilt das Grünland zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nach dem 15.06, 2. Schnitt nach dem 1.09.), Düngung ist unzulässig. Das Mahdgut ist einer landwirtschaftlichen Verwertung zu zuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung vorgenommen werden.

Plankarte 2 (Flur 13, Flst 35):
 - Ausmarkung oder Erweiterung der Bachparzelle nach Südosten, ein Seitengewässer des Waldbaches soll reaktiviert werden.
 - Entfernung von Schnittgutresten im Uferbereich.
 - Mahd der Wiesenflächen in Uferhöhe einschürig ab Ende September, restliche Wiesenflächen zweischürig Ende Juni und Ende September.
 - Erhalt der Laub- und Obstbäume sowie Sträucher, keine weiteren Pflegemaßnahmen.

(2.3.5) Gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV'90 gilt es am westlichen und südwestlichen Geltungsbereich eine geschlossene Laubhecke mit einheimischen standortgerechten Hecken, Sträuchern und Laubbäumen zur Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Neben Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gilt es im Abstand von 15m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es gelten für Bäume 1. Ordnung 10 m², Bäume 2. Ordnung 2m² und Sträucher 1 m² Pflanzfläche. (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.8)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBO:

(2.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:

(2.4.1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-45 im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, sofern diese Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Solaranlagen sind ausdrücklich zugelassen.

(2.4.2) Zur Dacheindeckung sind Dachziegel in roten und dunklen Farbtönen zu verwenden.

(2.4.3) Doppel- (Keisstock) sind unzulässig.

(2.4.4) Doppelhäuser sind in den äußeren Gestaltungsmerkmalen aufeinander abzustimmen (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Farbgebung; eine geländebedingte Höhenstaffelung ist zulässig).

(2.5) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:

(2.5.1) Einfriedigungen sind aus Holz oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wanderungsmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen. Mauersockel sind unzulässig.

(2.5.2) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugründen.

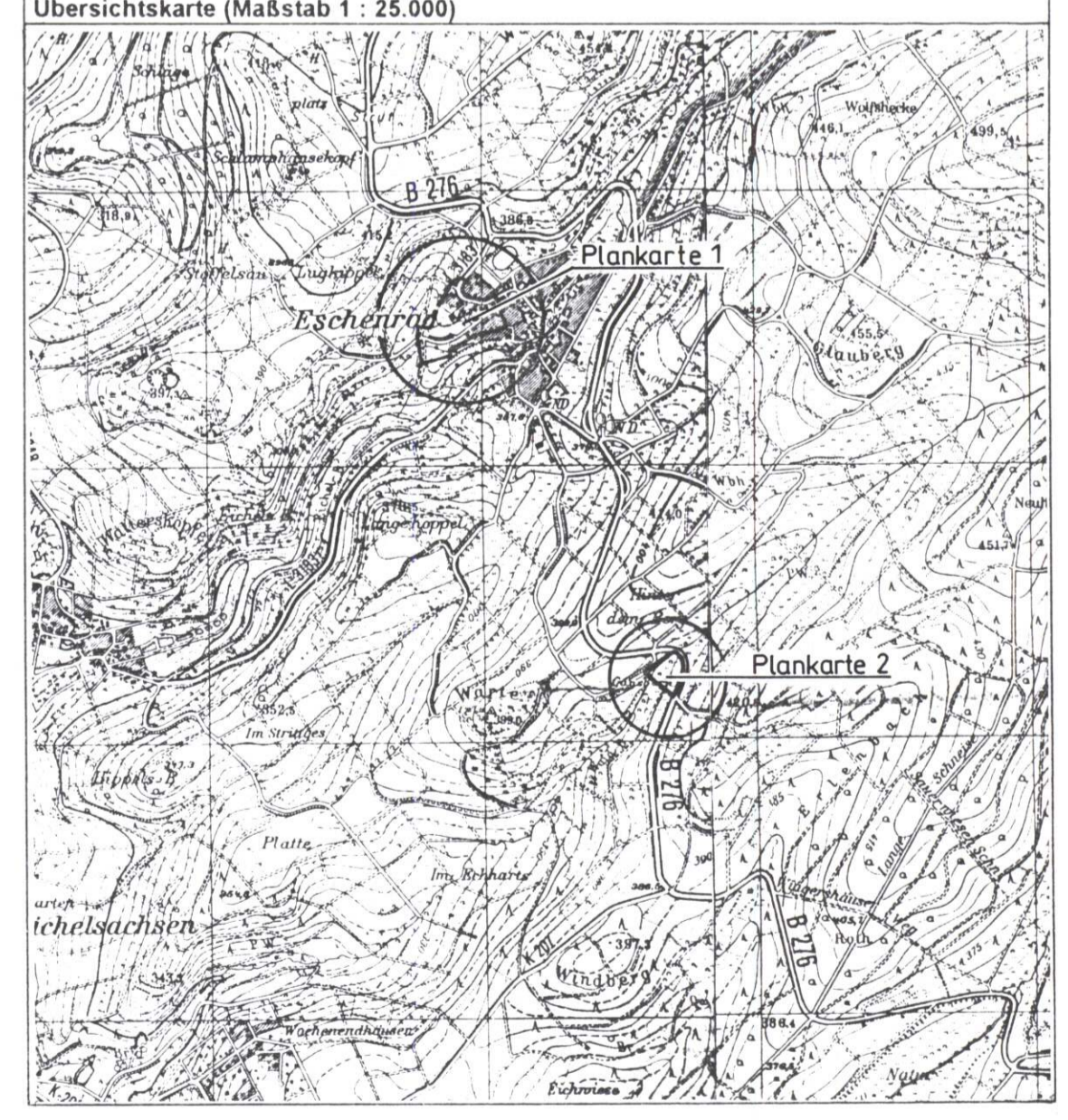
(2.6) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
 Mind. 60% der Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Der Anteil der Nadelhölzer in den gärtnerisch anzulegenden Flächen soll 5% der sonstigen Anpflanzungen nicht überschreiten. Die nach § 9(1)25 BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

(2.7) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:
 Niederschlagswasser nicht begründete Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen. Ausnahmen bilden begründete Dächer oder Solaranlagen.

(2.8) Artenauswahl:
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer pseudoplat. - Bergahorn
 Betula pendula - Weißbirke (Lokalrasen)
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Populus tremula - Zitterpappel
 Prunus avium - Wildkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus spec. - Weißdorn
 Euconymus europaea - Pfaffenhütchen
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Heckenrose
 Sambucus nigra - Schwan-Holunder
 Juglans regia - Walnußbaum

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.03.1999 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.03.1997 in der Verwaltung in der Zeit von ...1997 bis ...1997 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 24.03.1997 vorgestellt.
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.11.1997 bis 19.12.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08.11.1997 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister
4. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und (3) BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 07.09.1998 bis 09.10.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.08.1998 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 18.03.1999 als Satzung beschlossen.
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister
6. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Siegel der Stadt
 Schotten, den 15.06.1999
 Bürgermeister



Lauterbach, den 04.12.1997
 Der Landrat
 des Landkreises Vogelsberg
 -Katasteramt Lauterbach-
 im Auftrag:

Stadt Schotten, Stt. Eschenrod

Bebauungsplan Nr.2 „Am Lindenrain“
 1.Änderung und Erweiterung

PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Linden- Leihgestern
 Tel: 06403/9537-0 * Fax: 06403/9537-30

Planungsstand: 3/99
 Satzung
 Plangröße: 70x94
 Bearb.: M. Wolf
 gez.: N. Kal
 Maßstab: 1 : 1.000