

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- I+K** Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Kellergeschoss als Vollgeschoss)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
- Gewässerrandstreifen

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)
Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Privatwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 2,5 m³ je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALK1) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Januar 2021

- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
- Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen, daher der Lichtstärkeklasse G6 gemäß DIN EN 13201-2 entsprechen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfampfen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.
- Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Wohngebäude bzw. Wohndoppelhaushälften größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Silber-Weide *	Silber-Weide *

und hochstämmige Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
 - Einfriedigungsmauern dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden. Es sind höhere Mauern zulässig, wenn diese für die Hangsicherung erforderlich sind. Entlang der öffentlichen Straßenparzellen dürfen die Einfriedigungen maximal 1 m hoch ausgeführt werden, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind maximal 1,5 m hohe Einfriedigungen zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
 - Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
 - Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz dieser Einschränkung, auch integriert in das Dach, zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise
 - Das Baugebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Giedern Merkenfritz, Schutzgebietsverordnung vom 05.11.1987, der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

- Gemäß § 23 (2) Hessisches Wassergesetz ist im Gewässerrandstreifen verboten:
 - der Einsatz und die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von 4 m; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gilt entsprechend,
 - das Pflügen in einem Bereich von 4 m, § 38 Abs. 2 Satz 2 HWG gilt entsprechend,
 - die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
 Ergänzend wird auf § 38 WHG verwiesen.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen.
- Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).
- Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss unverzüglich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.02.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 24.01.2022 bis einschl. 25.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.01.2022 im dem Kreis-Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 13.01.2022 auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 11.01.2022 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.05.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit aus gefertigt.

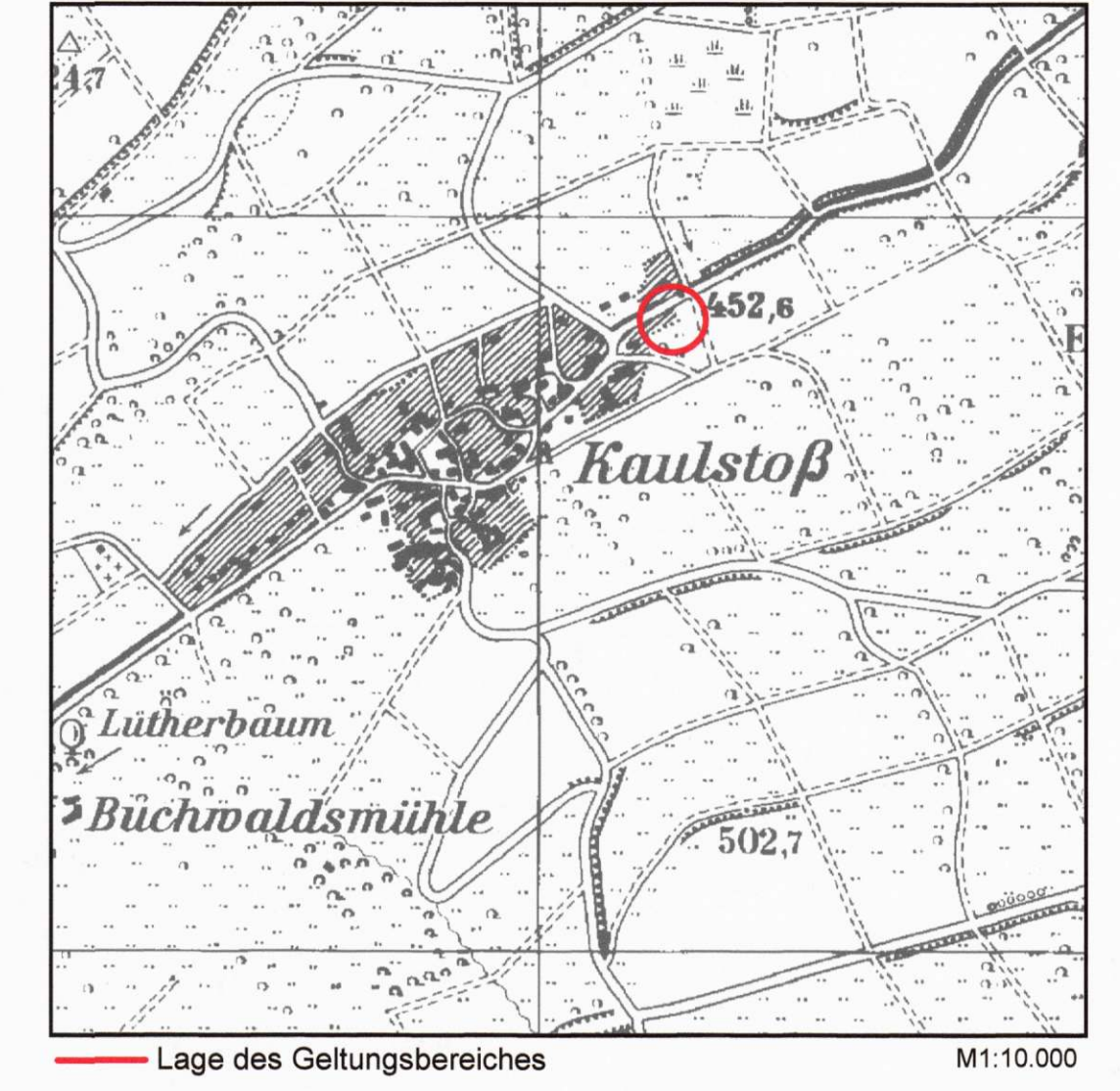
25. Mai 2022
Schotten,

Erster Stadtrat

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 28. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

30. Mai 2022
Schotten,

Erster Stadtrat



Stadt Schotten
Bebauungsplan "Südlich der Forsthausstraße, östlicher Ortsausgang", Stadtteil Kaulstob

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	G. Weiskopf	1:1.000	Zeichnungsnummer:
Geprüft:			2044/1
			Ersatz für: