STADT SCHOTTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

IM STADTTEIL RAINROD
FÜR DAS GEBIET "AUF DEM KREUZACKER"

MASSTAB 1: 500

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000 (ist ggl. Baugebiet)

INGENIEURBÜRO M. BUHLE

RECHTSGRUNDLAGEN

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

1. BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den Maßnahmengesetz zum BauGB vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. NBO in der Fassung vom 26.02.1993 (GVBl. B Jahrg. 93 S. 455)
3. Der jeweils gültigen Gemeindeordnung
4. Die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Bodenordnungsverfahren

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Leiter des Vermessungsamtes
Katasteramt
Im Auftrag: ..... Lauterbach, den 10.12.1996

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.02.1995 beschlossen

Stadtverordnetenvorsteher

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden und Benachbarten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.1996 bis einschließlich 18.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Schotten
63679 Schotten
Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist durch die Bürgerversammlung am 29.02.1996 erfolgt.

Der Magistrat der Stadt Schotten
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 7.11.1996 als Satzung beschlossen.

Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungs- bzw. Nichtgenehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB ist der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.01.1997 in HOLZNÄCKER am 14.02.2000 öffentlich bereitgehalten.
63679 Schotten, den 10.01.2000
Der Magistrat der Stadt Schotten
Der Bürgermeister

bearbeitet Nidda, den 15.12.1995
Planungsstand
Gebändert 26.08.1996
Gebändert
Gebändert
Gebändert
Gebändert
Gebändert
Gebändert

INGENIEURBÜRO M. BUHLE
Diplomingenieur Bert
Am Heiligen Kreuz 10 Tel. 06043/96000 Fax 06043/96033

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Dachform
WA I 0,3 0,5 o ED	ALLG. WOHNGEBIET			1-GESCHOSSIG	0,3	0,5	Z.	OFFEN	Z.	SD - GATTEL-, ODER WALMDACH
WA II 0,4 0,6 o ED	ALLG. WOHNGEBIET			2-GESCHOSSIG	0,4	0,6	Z.	OFFEN	Z.	SD - GATTEL-, ODER WALMDACH

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- geplante Grundflächengrenze
- geplante Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen:

1. öffentliche Grünflächen

- Spielplatz
- Verkehrsgrünfläche (Ausfahrenl)
- geplante öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

2. private Grünflächen

- bestehende private Grünfläche
- geplante private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

Bepflanzung:

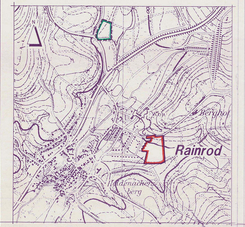
- vorhandener standortgerechter Baum
- vorhandener nicht standortgerechter Baum (Nadelbäume u. ä.)
- vorhandene standortgerechte Sträucher oder Strauchgruppen
- geplante standortgerechte heimische Sträucher oder Strauchgruppen nach Pflanzliste
- geplanter standortgerechter heimischer Baum nach Pflanzliste
- geplanter Obstbaum

Versorgungsanlagen

- Trafostation
- Freileitungszone für 20 KV Freileitung
- ggfl. 20 KV Kabeltrasse

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Bei den Gebäuden darf die Dachtraufkante zwischen Außenwand und Außenkante der Dachhaut maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßboden liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird. Die Anzahl der Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.
Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenmauer der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) nicht mehr als 7,00 m betragen.
Die Mindestgröße von der unparzellierten Fläche des Gebäudes (bei mehrgeschossigen Gebäuden) ist vorhandene Gebäude.

1.2 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Traufhöhe im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen.

1.3 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB
Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.4 Pflanzlisten nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die mit den Planzeichen "Private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Flächen sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen.

Pflanzliste für Sträucher

Feldahorn	amelanchier lamarcki
Berghahn	cornus mas
Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Haiel	corylus avellana
Pfaffenhütchen	euonymus europaea
Gemeiner	hippophae rhamnoides
Heckenrose	rosa canina
Salweide	salix caprea

Pflanzliste für Bäume

Feldahorn	acer campestre
Bergahorn	acer pseudoplatanus
Esche	fraxinus excelsior
Vogelkirsche	prunus avium
Traubenkirsche	prunus padus
Mehlbeere	sorbus aria
Eberesche	sorbus aucuparia
Winterlinde	tilia cordata

Besonders geeignet sind auch Obstbaumsochtlinne alter heimischer Sorten.

Apfelsochtlinne: Jakob Fischer
Jakob Lebel
Bismarck
Boskoop
Goldrenette
Winterrambur

sowie Zwetschgen.

1.5 Bepflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.6 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Bei den zu errichtenden Gebäuden sind mindestens 20% der Fassadenfläche mit Kletterpflanzen (Wildrebe, Wildbuchenwein, Pfaffenhütchen, Efeu Meter Fassadenhöhe + Pflanzen)

Gemeiner Efeu
Wilder Wein
Jungfernrebe
Kletterhortensie
Heckenkirsche
Alpen Waldrebe
Kletterrosen in verschiedenen Arten

1.7 Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB
Gemäß § 11, Abs. 3 NWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, das Niederschlagswasser von Dachflächen versickert werden. Ist eine ins erfolgt, dann muß in errichtenden Gebäuden ist daher eine Niederschlagswasserzisterne vorzusehen. Es sind Zisternen herzustellen, deren Bemessung sich nach der Größe der Dachfläche richtet (25 Liter Inhalt für 1 qm Dachfläche). Das Wasser ist für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und als Brauchwasser zu nutzen. Gefangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

- Eine Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist grundsätzlich zulässig. Es ist jedoch zu prüfen, ob eine Versickerung unbedenklich ist, ohne wasserrechtliche Erlaubnis eingehalten. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über die natürliche Auenzone versickert ist (z.B. von Straßen, Parkplätzen usw.) ist nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

(2) Gestaltungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 81, Abs 1 (1) HBO
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einen Satteln oder Walmdach zu versehen. Mit Ausnahme der Dachneigung ausgeführten.

- Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privaten Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 81, Abs. 1 (1) HBO
Gauben sind nur zulässig, wenn die Gesamtlänge der Gauben nicht mehr als zwei gegenüberliegenden Gebäuden ist darauf zu achten, daß durch den Einsatz von Gauben kein Vollgeschoß entsteht. Die Gesamtlänge einer Gauben darf 1,50 der Zweiteiligen Länge der Dachfläche auf der sich errichtet wird nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 81, Abs. 1 (1) HBO
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in der Dachgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Ausnahmen sind Garagendächer die begrünt werden, hier sind entsprechende Flach- bzw. Flachgeneigte Dächer zulässig.

2.4 Gestaltung der Firstrichtungen nach § 81, Abs 1 (1) HBO
Firstrichtungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamtlänge von 1,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich einer Absolut oder Straßenmeter-Lauf anpassen.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 81, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB
Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten (Bereich zwischen verkehrsfrische und Gebäuden mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und möglichen Stellplätzen) sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzlichen für Rasen und Stauden zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens - großkronige, heimische (laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten freiflächenplan nachzuweisen. Ferner ist jeweils Baumerlrag heimischer.

2.6 Gestaltung von Stellplätzen nach § 81, Abs. 1 (1) HBO
Soweit erforderliche Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind z.B. alle frischemasses aus Basaltsteinen verwendet. Ausnahmen sind die Stellbereiche aus Begrünungsfähigen Grünelementen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 81, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB
Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Es dürfen maximal 30 qm der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, sind nur offene Beläge wie Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil zulässig. Bitumen ist nicht zugelassen. Beton oder Schwarzdecken dürfen für die Befestigung der Grundstücksflächen grundsätzlich nicht verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 81 Abs. 1 (4) HBO
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzordnung der Stadt.

2.9 Festsetzungen für die Erhaltung vorhandener Pflanzstrukturen nach § 81, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (25) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs auf den privaten Grundstücken nicht beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb von 15 m Entfernung zu den Gebäuden befindet. Ausnahmen sind bei den Gebäuden Gerfaden, Alt 3 m Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gehölz der jeweiligen Pflanze zu sehen.

- Bei Ausarbeiten im Grenzbereich von Bäumen wird eine Stammverlegung von mehr als 20 cm, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Bäume zu treffen. Bei Erdarbeiten ist Vorgrund darauf zu achten, daß der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumdurchmesser sind in Stammhöhe von 1,30 m gemessen. Bei Ausfällen ist eine Ersatzpflanzung mittelbarer gegenseitiger Schutzmaßnahmen, bei der Stadtverwaltung anzuweisen.

(3) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Wasserschutzzonen
Das Baugebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Rainrod (Schutzgebietsverordnung vom 04.11.82) bzw. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Schotten (Schutzgebietsverordnung 12.02.87) der DMW. Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Bodenaboskeller, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Knochen und Metallgegenstände) gefunden werden, ist es unverzüglich der zuständigen denkmalschutzbehörde zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.3 Bergwesen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem bisherigen erloschenen Bergwerksfeld Berechtigt. Es könnten daher bei Bauarbeiten kleinere Störfrichtlinie Freigelegt werden. In diesem Fall sind eventuell Sicherungsmaßnahmen durch den zuständigen Bergbaubetrieb Lauter durchzuführen. Das Auftreten von Bergbaubauten ist der Stadt mitzuteilen.

PFLANZLISTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

PFLANZLISTE 1 (Straßenbaume)

1	Acer pseudoplatanus	— Bergahorn
2	Alnus incana	— Grau-Erle
3	Fraxinus excelsior	— Gemeine Esche
4	Quercus robur	— Stieleiche
5	Sorbus aria	— Gemeine Mehlbeere
6	Tilia cordata	— Winterlinde

PFLANZLISTE 2 (Hochstamme)

1	Acer campestre	— Feldahorn
2	Prunus avium	— Vogelkirsche
3	Prunus padus	— Traubenkirsche
4	Pyrus communis	— Wildbirne
5	Sorbus aucuparia	— Eberesche

PFLANZLISTE 3 (Sträucher)

1	Cornus mas	— Kornelkirsche
2	Cornus sanguinea	— Roter Hartriegel
3	Corylus avellana	— Haselnuß
4	Malus sylvestris	— Wildapfel
5	Prunus cerasifera	— Kirschpflaume
6	Prunus spinosa	— Haferschlehe
7	Prunus spinosa	— Schlehe
8	Ribes diavacratum	— Dornen-Stachelbeere
9	Rubus ideaus	— Gemeine Himbeere
10	Rubus fruticosus	— Gemeine Brombeere
11	Rosa canina	— Hundsrose
12	Salix caprea	— Sal-Weide
13	Viburnum lantana	— Wolliger Schneeball

PFLANZSCHEMEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN NACH PFLANZLISTE 2 UND 3

d) 11 11 11