

Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Auf der Oberwiese"



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. I, S.2902)
 Bauzoneneinrichtung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 687)
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534)

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	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.2.2	Maßstab der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.2	GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
1.2.2.4	OK _{Geb} = 8,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Maximale Gebäudeoberkante über Erdgeschloß-Rohboden
Diese Festsetzung gilt nur für Gebäude mit Flachdächern bis 5° Dachneigung (Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)	
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.3.1.1	überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
1.2.4	Einrichtungen 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 Sport- und Spielanlagen
1.2.4.1.1	Zweckbestimmung: Scheranlage
Gem. § 9(11) BauGB: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche ist ein Funktionsgebäude (Schießstand, Vereinsheim) mit einem Vollgeschos und einer Grundfläche von max. 290 qm zulässig.	
1.2.5	Verkehrsflächen
1.2.5.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2	Straßenbegrenzungslinie
1.2.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.3.1	LW Lw. Hauptverkehrsfläche
Ausbaustandard gem. § 9(12) BauGB: 3m breite Asphaltfläche, Parzellenrestfläche Schotter/Gras	
1.2.5.3.2	S Wirtschaftsweg
Ausbaustandard gem. § 9(12) BauGB: Schotter/Gras	
1.2.5.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.5.4.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
1.2.6.1	Elektrizität - geplante Trafostation
1.2.6.2	geplantes Retentions- und Pufferbecken
1.2.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.7.1	Wasserleitung Bestand
1.2.8	Grünflächen
1.2.8.1	Zweckbestimmung Sportplatz (öffentlich) - Rasenplatz
Gem. § 9(11) BauGB: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche ist ein Funktionsgebäude (Umkleie- und Sanitieranlagen, Vereinsheim) mit einem Vollgeschos und einer Grundfläche von max. 360 qm zulässig.	
Gem. § 9(11) BauGB: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz/Rasenplatz ist die Errichtung von 6m hohen Ballfangzäunen zulässig.	
1.2.8.2	Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitanlage (öffentlich)
Gem. § 9(11) BauGB: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitanlage ist die Errichtung von 6m hohen Ballfangzäunen zulässig.	
1.2.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.9.1	Bachparzelle (Gierbach)
1.2.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.10.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.10.1.1	Fläche 1 - Entwicklungsziel: Strukturreiche Bachparzelle
1.2.10.1.2	Fläche 2 - Entwicklungsziel: Strukturreicher Graben
1.2.10.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.2
1.2.10.3	Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.10.4	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung
1.2.10.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.10.6	Bäume zum Erhalt
1.2.11	Sonstige Planzeichen
1.2.11.1	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Nachrichtliche Übernahme):
- Bauverbotszone gem. § 68(1) HWG zum Gierbach	
- Bauverbotszone nach § 9(11) FStrG zur Bundesstraße	
siehe auch textliche Festsetzungen	
1.2.11.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.11.3	Maßangaben (verbindlich)
1.2.11.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.11.5	Gebäude (Bestand)
1.2.12	Nachrichtliche Übernahme
1.2.12.1	Hauptabwasserkanal (Abwasserverband Schotten-Nidda) HWK
1.2.12.2	0,4 kV Kabel (OVAG), bestand
1.2.12.3	2/20 kV Kabel (OVAG), geplant

- 2. Textliche Festsetzungen**
- 2.0 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: Die Errichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Subvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betäuben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.
- 2.1 Gem. §§ 9(1) i.V.m. 9(12) 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(14) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stell- und Lagerplätze sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).
- 2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Geschöfliche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände.
- 2.4 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 (§ 9a(1) Satz 4 BauNVO):
- 2.4.1 Sammel-Ausgleichsmaßnahme für künftige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung
 Fläche 1: Entwicklungsziel - Naturnahe Gestaltung der Bachparzelle mit ergänzenden Anpflanzungen von Erlen im Bereich Einmündung Versickerungseinschneidung.
 Maßnahmen:
 1) Anpflanzung von jeweils 2 Gruppen mit je 3 Erlen im Bereich der Einmündung Versickerungseinschneidung.
 2) Restfläche: Freie Sukzession
 3) Anpflanzung von jeweils 3 Gruppen mit je 3 Erlen im nördlichen Bereich des Gierbachs.
- 2.4.2 Sammel-Ausgleichsmaßnahme für künftige Eingriffe auf den Flächen des Gewerbegebietes.
 Gemarkung Rainrod Flur 9 Flst., 187, Entwicklungsziel: Streubewiese
 Die detaillierten Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer festgelegt (siehe auch Begründung).
- 2.5 Landschaftspflegische und einflussmindernde Festsetzungen gem. § 9(12) BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB:
 2.5.1 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes (Flst. 118, 119/3 und 120/3) folgende Maßnahmen:
 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauhecke, zweireihig, Pflanzenabstand zwischen den Reihen 1,0m, zwischen den Hecken 1-1,2m, der Anteil domenebener Arten soll 50% betragen. Koniferen sind unzulässig.
 2.5.2 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes und der Spiel- und Freizeitanlage (Flst. 120/3 und 121/2) folgende Maßnahmen:
 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauhecke, einreihig, zwischen den Hecken 1-1,2m, der Anteil domenebener Arten soll 50% betragen. Je Flst. 15m gilt es einen standortgerechten Laubbäum 2. Ordnung zu pflanzen. Koniferen sind unzulässig. Je Flst. 20m gilt es einen standortgerechten Laubbäum zu pflanzen.
- 2.5.3 Außenwände von Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
- 2.5.4 Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen mindestens 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,2m breites Beet vorzusehen. Artenauswahl unter 2.6. Ausnahme: Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Betriebsablaufes kann davon abgesehen werden.
- 2.5.5 Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
- 2.5.6 Stellplätze sind durch einheimische geeignete Bäume, Hecken und Sträucher sowie wo möglich zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbäum (Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumschneibe von 6m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächendeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 2.5.7 Im Bereich der Erschließungsstraße gilt es auf der westlichen Seite je Planzeichen einen Obstbaum (Speierling - Sorbus domestica) anzupflanzen und zu pflegen. Sofern künftige Grundstückszufahrten von den Baumpflanzungen tangiert werden, müssen die Bäume versetzt werden.
- 2.5.8 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden der Sportanlage gilt es die Pappeln abschnittsweise zu entfernen und durch standortgerechte Pflanzungen zu ersetzen.
- 2.6. Artenauswahl:**
- | | | | |
|---------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| Bäume | - Faldahorn | Sträucher | - Roter Hartriegel |
| Acer campestre | - Bergahorn | Cornus sanguinea | - Hase |
| Acer pseudoplatanus | - Spitzahorn | Corylus avellana | - Gew. Schneeball |
| Acer platanoides | - Hainbuche | Viburnum opulus | |
| Carpinus betulus | - Rotbuche | Crataegus monogyna | |
| Fagus sylvatica | - Esche | Prunella spinosa | - Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | - Wildkirsche | Euonymus europaeus | - Haselhülchen |
| Prunus avium | - Traubeneiche | Lonicera xylosteum | - Haselkirsche |
| Quercus petraea | - Schlehe | Rubus fruticosus agg. | - Brombeere |
| Quercus robur | - Salweide | Sambucus nigra | - Schwarz Holunder |
| Salix caprea | - Vogelbeere | Prunus spinosa | - Schiele |
| Sorbus aucuparia | - Sommerlinde | | |
| Tilia platyphyllos | | | |
- sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 8 Hess. Bauordnung**
- Für das Gewerbegebiet gilt:
- 3.1 Dachgestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.1.1 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.2 Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°.
- 3.2 Werbeanlagen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 1,6m.
- 3.2.2 Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfaßt.
- 3.2.3 Fassadengestaltung: Leuchtende Farben sind unzulässig.
- 3.2.4 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.2.5 Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Leuchtzeichen sind unzulässig.
- 3.3 Einfriedungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- 3.3.1 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).
- 3.3.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.
- 3.4 Grundstücksflächen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 2.6. Die gem. § 9(1)25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 3.5 Brauchwasserentzug gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:
 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird). Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zu zuführen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bei der Bebauung des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße B 455 ist nach § 8 Abs. 1 FStrG ein Abstand von 20m, gemessen von äußerer Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nur für Hochbauten.

4.2 Gemäß § 68 Abs. 2 HWG sind die an das Gewässer angrenzenden Flächen in eine Breite von 10m landseits der Böschungsoberkante von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten.

4.3 Der Planbereich liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerkes Rainrod der OVAG Friedberg (Gewerbegebiet Kohlen, Rainrod, Orbes).

Vermerke

1. Aufstellungsbescheid gem. § 2(1) BauGB:
 Der Bescheid zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.1998 gefaßt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.11.1998 im Kreiszeiger Wetterau/Vogelsberg

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.11.1998 in der Verwaltung in der Zeit von 12.00 bis 22.00 Uhr zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 07.12.1998 vorgestellt.

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.1998 bis 22.01.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.11.1998 im Kreiszeiger Wetterau/Vogelsberg.

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

4. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) i.V.m. § 3(3) BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 20.05.2000 bis 21.07.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.08.2000 im Kreiszeiger Wetterau/Vogelsberg.

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

5. Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 07.09.2000 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

6. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:
 Der Satzungsbescheid wurde am 09.09.2000 erteillich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt Schotten
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeister

Schotten, den 2.7. NOV. 2000

Planungskörs Holzer, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax: 9537-39
 Stand: 14.06.2000
 07.09.2000
 Bearbeiter: H. Wolf
 CAD: Kalsche
 geprüft:
 Maßstab: 1:1.000

Satzung