



**A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.
9. Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
10. Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

**B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§16 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E,D	beim Bau von Wohnhäusern Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
	Fußweg

**VERSORGUNGSFLÄCHEN SOWIE FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIENEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 13 BAUGB)**

	geplante Trafostation
	vorhandener, bereits verlegter Kanal

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)**

	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Straßenbaum, ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum -
--	--

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - freiwachsende Hecke -
--	---

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
--	--

**SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER**

	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
	Maßzahlen
	Nutzungsschablone
	Baugebiet
	Grundflächenzahl Bauweise
	Geschoßflächenzahl Einzel-/Doppelhäuser

**C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

**1.1 Bauweise**

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MI	O	0,4	0,6	E D	6,25	11,00 m

**1.2 Traufhöhen**

Die max. Traufhöhe beträgt im MI 6,25 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

**1.3 Firsthöhen**

Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeschnitt.

**1.4 Garagen und Nebenanlagen**

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen sind grundsätzlich möglich.

**2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)**

**2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Grundstücksteilungen sind grundsätzlich möglich.

**3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

**3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche**

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße im Mischgebiet beträgt 6,50 m, wobei 4,50 m auf die asphaltierte Fahrbahn, 1,50 m auf den gepflasterten Fußweg und 0,50 m auf eine Rinne entfallen.

Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

**4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**

**4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung**

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

**5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)**

**5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird. Zu pflanzen sind:

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche)

**5.2 Anlage freiwachsender Hecken auf den Privatgrundstücken**

An der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur Einfriedigung privater Grundstücksflächen freiwachsende Hecken in der Breite von 3,00 m anzulegen.

Zu verwenden sind im einzelnen folgende Arten der hier pot. nat. Vegetation:

**Heister:** *Buche*, *Bergahorn*, *Traubeneiche*, *Stieleiche*, *Hainbuche*, *Vogelkirsche*, *Zitterpappel*, *Hängebirke*, *Salweide*, *Eberesche*, *Spitzahorn*, *Esche*

**Sträucher:** *Hasel*, *Faulbaum*, *Weißdorn*, *Schlehe*, *Hundsrose*, *schwarzer Holunder*, *Brombeere*, *rote Heckenkirsche*, *gew. Schneeball*, *Kreuzdorn*, *Pflaflendelchen*

Zu pflanzen sind Heister 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m<sup>2</sup> 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

**5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Beun, Lestwiese" sind weiterhin gültig und wurden durch die Stadt Schotten bereits durchgeführt.

**6. ABRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)**

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

**DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

Für entstehende Wohnhäuser im MI sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° erlaubt.

Nebenanlagen können ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° versehen werden. Ebenfalls möglich sind extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer.

**GAUBEN**

Gauben sind zulässig als Schlep-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben.

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/2 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muss. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Bei Schlep- und Giebelgauben darf die Höhe 1/3 der Dachhöhe betragen, jedoch max. 1,50 m. Die Gaubenhöhe bei reinen Dreiecksgauben darf 2/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First, jedoch max. 2,50 m betragen.

**EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig.

**FENSTER**

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG**

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.

**DACHFLÄCHENWASSER**

Das Dachflächenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muss in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden. Der Nachweis über die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der städtischen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Zur Versicherung auf dem Grundstück bedarf es einer Bearbeitung durch fachtechnische Behörden. Ein Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal ist möglich (Überlauf).

**E.) HINWEISE**

**DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

**SOLARANLAGEN**

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 06.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung um des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

**LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

**F.) BESCHENIGUNG DES KATASTERAMTES**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (siehe Planauschnitt)

**G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2001 beschlossen. Der Beschuß wurde am 17.08.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Schotten, den 3.11.2003

**2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 17.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.08.2002 bis 05.09.2002.

Schotten, den 3.11.2003

**3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 28.09.2002.

**4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2001 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 30.09.2002 bis 04.11.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 21.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Schotten, den 3.11.2003

**5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Plankarte und den textlichen Festsetzungen ist von der Stadtverordnetenversammlung am 28.08.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, die integrierte Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 8 Hess. Bauordnung beschlossen worden. Der Begründung wurde zugestimmt.

Schotten, den 3.11.2003

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 3.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 4.11.2003 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung offen.

Schotten, den 3.11.2003



Übersichtsplan mit Lage des Planungsbereiches

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf der Beun, Lestwiese" Stadtteil Rudingshain, Stadt Schotten, Vogelsbergkreis**

M = 1 : 1 000

Juli 2003