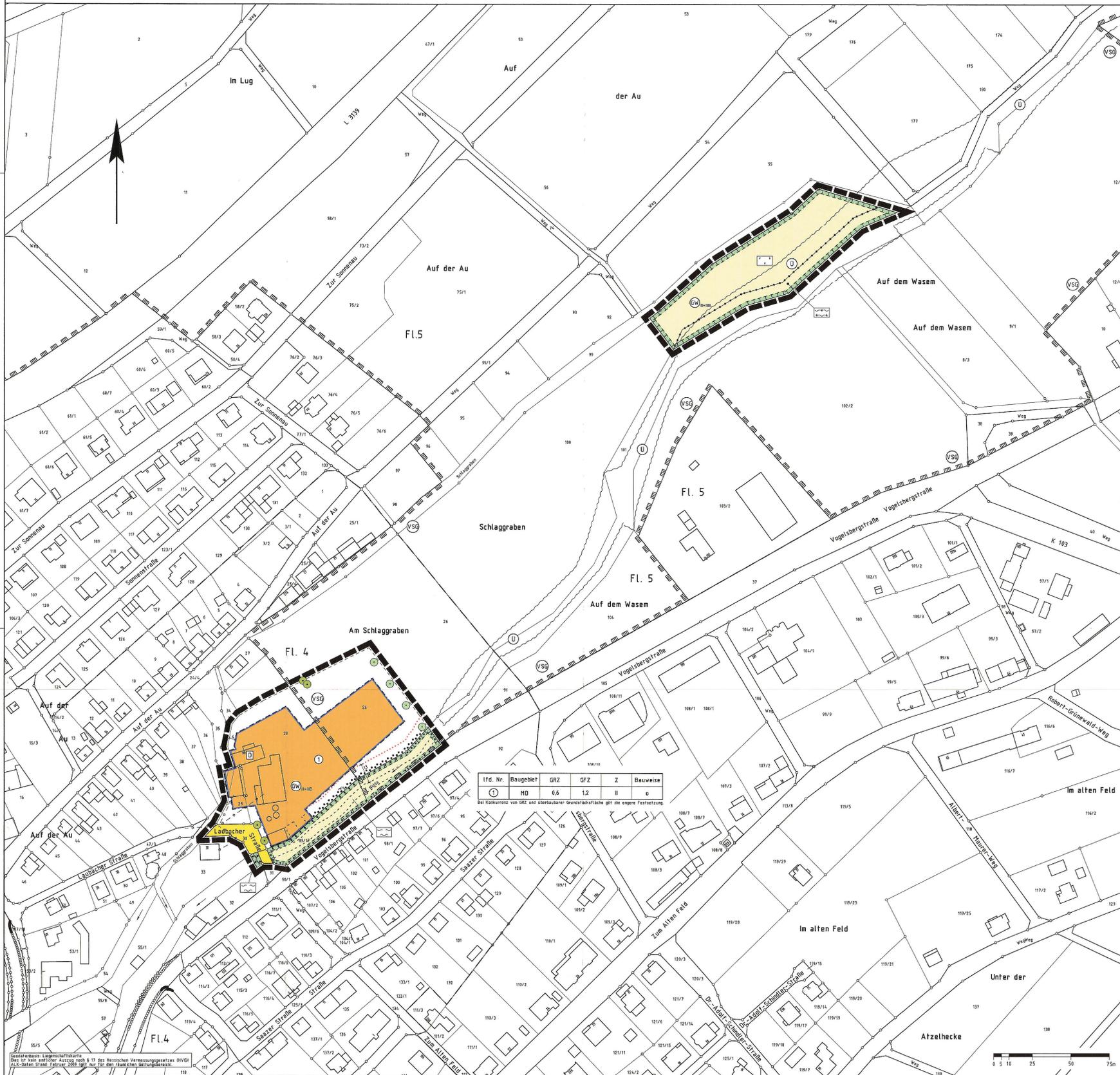


Stadt Schotten, Kernstadt

Bebauungsplan "Am Schlaggraben"



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetz l.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496);
 Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 163);
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119);
 Hessische Wasserverordnung (HWVG) vom 06.06.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).
- ### 1 Zeichenerklärung
- 11 Katalanische Darstellungen
 - 11.1 Flurgrenze
 - 11.2 Flurnummer
 - 11.3 Polygonpunkt
 - 11.4 Flurstücknummer
 - 11.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
 - 12 Planzeichen
 - 12.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 12.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
 - 12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 12.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 12.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 12.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
 - 12.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 12.3.1 offene Bauweise
 - 12.3.2 Baugrenze
 - 12.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - 12.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 12.3.2.3 hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.1
 - 12.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 12.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 12.4.2 Straßengrenzlinie
 - 12.5 Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 12.5.1 Überschwemmungsgebiet
 - 12.5.2 Verlauf Nidda (nicht eingemessen)
 - 12.5.3 Ungrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Inachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
 - 12.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 12.6.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 12.6.1.1 Entwicklungsziel: Strukturelle Gewässerparzelle, vgl. Festsetzung 2.3.1
 - 12.6.1.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland, vgl. Festsetzung 2.3.2
 - 12.6.1.3 Entwicklungsziel: Gewässerandstreifen, vgl. Festsetzung 2.3.3
 - 12.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung
 - 12.6.3 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 - 12.6.4 Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - 12.6.4.1 hier: Vogelschutzgebiet (5421-041 "Vogelsberg")
 - 12.7 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 12.7.1 Einzelanlagen funkbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 12.8 Sonstige Planzeichen
 - 12.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 12.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 12.8.3 Bauverbotszone Gewässerabstand gemäß § 23 Abs. 2 HWG, Außenbereich
 - 12.9 Sonstige Darstellungen
 - 12.9.1 Vermahlung (verbündelt)
 - 12.9.2 Gebäude (Bestand)
 - 12.9.3 Gebäude (Bestand, nicht eingemessen)
 - 12.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 12.10.1 Telekommunikationslinien der Telekom (nicht eingemessen)
- ### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
- #### Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemeinschaftsanlagen (hier: Park- und Langierplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone (Gewässerandstreifen zur Nidda) sind bauliche Anlagen unzulässig.
- #### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Geh- und Radwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S.v. untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserrechtlich gesicherter Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weitläufigem Pflaster.
- 2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 2.3.1 Entwicklungsziel: Strukturelle Gewässerparzelle (Erhalt)
 2.3.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischichtiges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist eine extensive Nachweidung zulässig.
 2.3.3 Entwicklungsziel: Gewässerandstreifen
 Maßnahmen: Entlang der Nidda ist ein 8 m breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen, sich selbst zu überlassen und durch lockere Initialpflanzungen (Erie, Weide) zu ergänzen. Innerhalb dieses Streifens ist zusätzlich ein Kleingewässer oder eine Gewässersacke anzulegen.
- #### Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:
- 2.4 Den Eingriffen im Dorfgebiet wird die externe Ausgleichsfläche Flur 5, Flst. 100 bzw. zugeordnet.
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Innerhalb des Dorfgebietes gilt es lt. Plankarte 4 großkronige, einheimische standortgerechte Laubbäume gemäß Plankarte 2.7.1 zu pflanzen.
 2.5 Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
 2.6 Grundstüchlich sind für Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubbäume zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris).

- ### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)
- #### Dachgestaltung:
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe im Dorfgebiet:
 3.1.1 Zulässig sind Pult-, Sattel- oder Walmdächer (auch Krüppeldächer) mit einer Dachneigung von mind. 10° - 40°. Gefällige Dachneigungen können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte externe Dachdrainage vorgesehen wird. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
 3.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 40° zulässig.
 3.1.3 Zur Dachdeckung sind rote (hell bis dunkel), Brauntöne und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- #### Einfriedigungen:
- 3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 3.2.1 Einfriedigungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzaune oder aus Drahtgeflecht i.V.m. mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu errichten. Pflanzhöhe 1 Laubstrach 5,00 m. Die straßenseitige Einfriedung darf eine mittlere Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 3.2.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
- #### Grundstücksoberflächen:
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksoberflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Im Dorfgebiet sind mindestens 80% der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 40% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt ein Baum je 10,00 m² und ein Strauch je 1,00 m².
- ### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)
- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- ### 5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- 5.1 Deutsche Telekom AG
 In der südlichen Randzone des Planbereiches befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom.
 5.2 OVAG
 Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV-Kabel der OVAG.
 5.3 RP Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohlen - Orbes - Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 1987 S. 1112).
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Stausebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S. 2855).
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Heilquellen-schutzgebietes Bad Nauheim (1902/1929).
 Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.
- ### 6 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren
- 6.1 Gemäß § 20 HDGdG:
 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkümler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 6.2 Artenschutz:
 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei den nachfolgenden konkreten Planumsetzungen. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

