



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
0,50	Geschossflächenzahl (GFZ)
II FH 8,5	Zahl der Vollgeschosse Max. Firsthöhe
SD, WD	Dachform (Satteldach, Walmdach)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgarten

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 (1b) BauGB)

Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung: Sträucher und/oder Bäume

Entwicklungsziel: Wacholderheide

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Angaben aus der Flurkarte / Legende

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB, § 4 BauNVO
- Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
- Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO
- Im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes durch Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie den festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9(2) und §§ 22 und 23 BauNVO
- Es wird eine offene Bauweise gemäß § 9(1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgeschrieben.
- Grünflächen gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB und Pflanzgebote gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8(1) HBO
- Die Grundstücksflächen im Sinne des § 8(1) HBO sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ gekennzeichneten Flächen darf die Gesamtfläche aller Nebenanlagen 200 m² nicht überschreiten.
- Die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist mindestens zu 25 % mit standortgerechten Baum- und/oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu bepflanzen. Zur Eingrünung sind standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste auf einer Breite von mindestens 3 m im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB
- Notwendige Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Die Regenwasserernüchterung und Regenwasserverickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen. Auf die gesetzlichen Regelung nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt oder direkt (...) in ein Gewässer eingeleitet werden (...)“
- Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 9(1a) BauGB
- Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde die Hessische Kompensationsverordnung (KV) herangezogen. Danach wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.653 Biotopwertpunkten (BWP) errechnet. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung einer entsprechenden Ausgleichsfläche aus der Kompensationsmaßnahme im Bereich „Galgenberg“ der Stadt Schotten ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27 (siehe Planteil B). Als externe Ausgleichsmaßnahme sind auf dem Flurstück Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen. Ziel ist die Entwicklung eines Trocheneraensers mit Weichlöcher. Dazu wurde der bisher hier vorhandene Nadelwaldbestand gerodet und die betr. Fläche erbuscht. Das Grünland ist 2 mal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe (oder Ziegen) erfolgen. Verbleibende Stockausschläge und überständiger Aufwuchs sind zu entfernen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Umfang der planierten Differenz von 1.653 BWP, dies entspricht 52 qm der dargestellten Ausgleichsfläche, zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 81(1) HBO

- Dachgestaltung
- Die Dächer aller Gebäude können als Sattel- bzw. Walmdach ausgebildet werden.
- Die Dachneigung sollte 22,5° bis 45° betragen.
- Zur Dachdeckung sind rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- Grasdächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen
- Als Einfriedigungen sind Zäune und/oder geschnittene Hecken entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Begründung) bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden zulässig.
- Ausgenommen von 8.1 sind die Einfriedigungen im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches, hier sind neben Zäunen und/oder geschnittenen Hecken auch Mauern als Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, soweit keine Heckenanforderungen vorgesehen sind. Die Einfriedigungen sind auf der Bundesstraße bzw. dem Sportplatz zugewandten Seite mit standortgerechten Pflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) einzugrünen.
- Fasadengestaltung
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzupassen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Nachrichtliche Übernahme

Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung gem. BauGB werden, wo notwendig, durchgeführt.

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gehölzrodung

Die Durchführung von Rodungen, das auf den Stock setzen oder das Zurückschneiden aller Gehölze ist gem. § 39(5) BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) zulässig.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten.

Löschwasserbedarf

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - im Allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für min. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Wasserschutzzone

- Der Teil A des Geltungsbereiches liegt in den Wasserschutzzonen:
 - III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsgebiete der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2659.
 - III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbee-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.
- Der Teil B des Geltungsbereiches liegt in den Wasserschutzzonen:
 - III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" in Schotten der Wirtschafts- und Versorgungsgebiete der Stadt Schotten. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 30.11.1988, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/ 1988, Seite 2659.
 - III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbee-Rainrod der OVAG Friedberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 23.03.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/ 1987, Seite 1112.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Vermerke

Rechtsgrundlagen
Dem Bebauungsplan der Stadt Schotten liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Pflanzverordnung (PflanzVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2010 gem. § 18 und § 2(1) BauGB beschlossen und im Kreisanzeiger Wetterau und Vogelsberg vom 02.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Schotten, den 03.08.11 Die Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Bürgerinnen gemäß § 1(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 02.04.2011 bis zum 05.04.2011 durchgeführt.

Schotten, den 03.08.11 Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Kreisanzeiger Wetterau und Vogelsberg vom 16.06.2011 in der Zeit vom 24.06.2011 bis zum 25.07.2011 öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Schotten, den 05.08.11 Die Bürgermeisterin

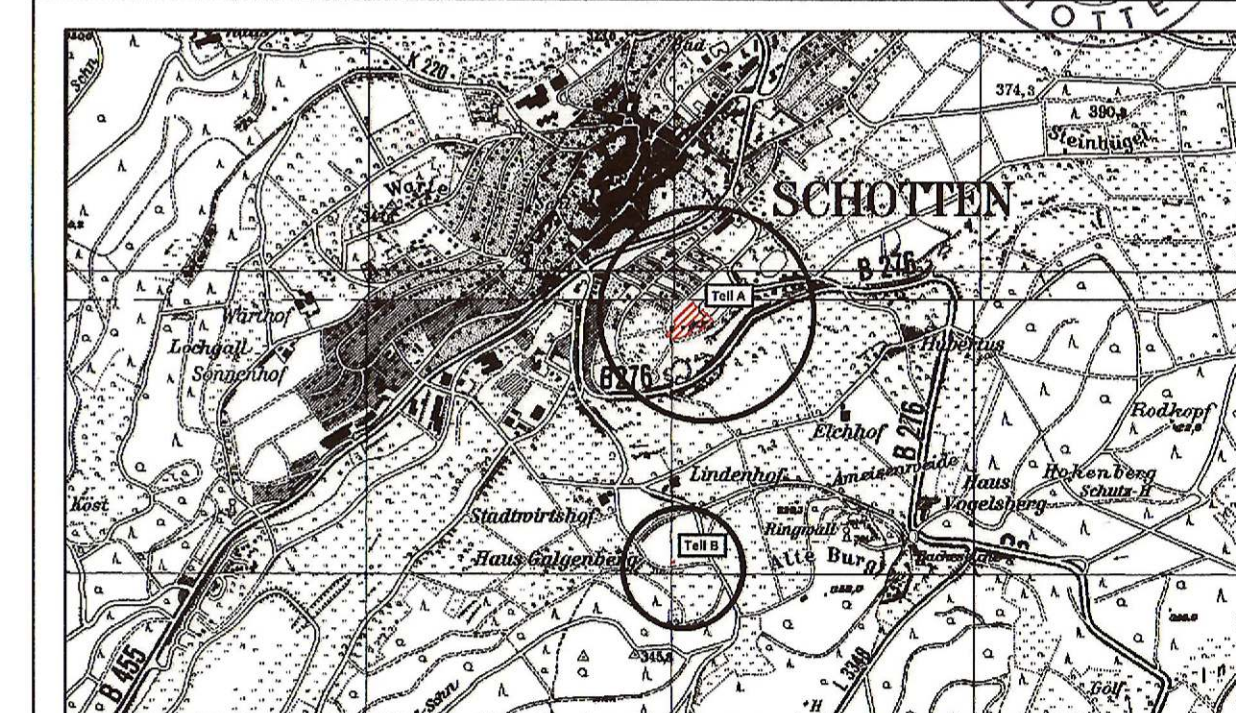
Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.08.2011 als Satzung beschlossen.

Schotten, den 09.08.11 Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 17.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Schotten, den 20.08.11 Die Bürgermeisterin

Besichtigung Satzungsentwurf am 06.10.11 Ortsbürgerbeirat gemacht.



Stadt Schotten Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" 4. Änderung

Übersichtskarte M 1 : 25.000
Bebauungsplan M 1 : 1.000
Ausgleichsfläche M 1 : 2.000
Grundlage: ALK

Stand: August 2011
Bearbeitet: Dipl. Ing. J. Lohr

Planungsgruppe für Natur und Landschaft
Raiffelsenstr. 5
35410 Hungen
Tel.: 06402-5080270
Fax: 06402-5080290
e-mail: mail@pnl-hungen.de