BEBAUUNGSPLAN NR.17
DER STADT SCHOTTEN
FÜR DAS GEBIET „AUF DER AUE II"

MASSTAB 1:1000

Bodenordnungsverfahren: Umlegung nach dem BauGB für die Grundstücke 58,75;1.64,2;65,01; und 57/3 in Flur 5

Es wird bescheinigt daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Maßstab: 1:1000
Lauftrieb: Nr. 4/1998 vom 10.03.1995
im Auftrag: Unterschrift
Landrat des Vogelsbergkreises
Katasteramt

Bauleitplan AN BONE AM KIESEN KREUZ 10 63667 NIDDA
Tel. 06043/2000 Fax 06043/2004

Aufgestellt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Dezember 1993
Nach Abstimmung mit den Bürgern den und Behörden und Sitzung öffentlicher Belange erfolgreich in der Zeit vom 03.01.1994 bis 07.02.1994
Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 21. Dezember 1995
Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß §12 Tauglich u. §18 Abs. 4 HGO i.V.m. § Hauptsatzung der Stadt von bis in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am (Bek. Bekanntmachung durch bis bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsident
Bürgermeister
Stadtverordnetenvorsteher

Es wird bescheinigt daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Lauftrieb: Nr. 4/1998 vom 10.03.1995
im Auftrag: Unterschrift
Landrat des Vogelsbergkreises
Katasteramt

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB ist durch die Bürgerversammlung am 15.05.1995 erfolgt.
Schotten, den
Der Bürgermeister
Stadtverordnetenvorsteher

Planungsstand
Gebändert: 5.11.1993
Gebändert: 28.03.1994
Gebändert: 27.02.1995
Gebändert: 24.08.1995
Gebändert: 16.02.1996
Gebändert:

Nutzungsziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Grundstücksfläche	Z=Zahl der Vollgeschosse	GRZ: Grundflächenzahl	GFZ: Geschossflächenzahl	Bauweise	Überbaubare Grundstücksfläche	Dachform
WA 1 / 0,4 / 1SA / o SD	WA = allg. Wohngebiet	I = eingeschossig	0,3	0,4	1.	offen	600 qm	SD=Satteldach
WA 1 / 0,3 / 1SB / o SD	WA = allg. Wohngebiet	II = max. zweigesch.	0,3	0,8	1.	offen	600 qm	SD=Satteldach
WA 4 / IV / 0,3 / 1D / o. /	WA = allg. Wohngebiet	IV = max. viergesch.	0,3	1,0	1.	offen	600 qm	I.=Dachform freibleib.
WA 1 / 0,5 / 1SD / o SD	WA = allg. Wohngebiet	I = eingeschossig	0,3	0,5	1.	offen	600 qm	SD=Satteldach
MIe 1 / 0,6 / 1FD / o FD	MIe = Mischgebiet	I = eingeschossig	0,6	0,6	1.	offen	600 qm	FD=Flachdach als Begrünung
GEE II / 0,8 / 0,8 / o. /	GEE = Gewerbegebiet	II = max. zweigesch.	0,4	0,8	1.	offen	600 qm	I.=Dachform freibleib.

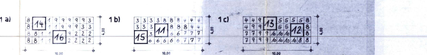
LEGENDE: Weitere Planzeichen siehe Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flurgrenze
Baulinie
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche als Lagerfläche zu nutzen
Grünordnungsmaßnahme
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Garage mit verbindlicher Festlegung der Zufahrtsrichtung
Rad- und Fußweg Befestigung mit wassergebundener Decke
Straßenverkehrsflächen/Parkflächen
unterbrochene Lärmschutzmaßnahme a=Wandhöhe, siehe weitere Festsetzungen
Zu- und Abfahrtsverbot
verbindliche Festlegung der Grundstückszu- und abfahrt
unverbindliche Grundstücksaufteilung
bestehende Gebäude
geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung
private Grünflächen
Rasen
Tennis
Obstbaumwiese
öffentliche Grünflächen
Versorgungsfläche
öffentliche Gewässer

Pflanzliste für Sträucher
1. Rotor Hartriegel — cornus sanguinea
2. Gemeiner Schneeball — viburnum opulus
3. Hasel — corylus avellana
4. Eberesche — sorbus aucuparia
5. Schwarzer Holunder — sambucus nigra
6. Roter Holunder — sambucus racemosa
7. Pfaffenhütchen — euonymus europaeus und euonymus alatus
8. Schlehe — prunus spinosa
9. Himbeere — rubus idaeus
10. Rote Heckenkirsche — lonicera xylosteum

Pflanzliste für Bäume
11. Feldahorn — acer campestre
12. Eiche — quercus robur
13. Stieleiche — quercus pedunculata
14. Vogelkirsche — prunus avium
15. Hainbuche — carpinus betulus
16. Birke — betula pendula

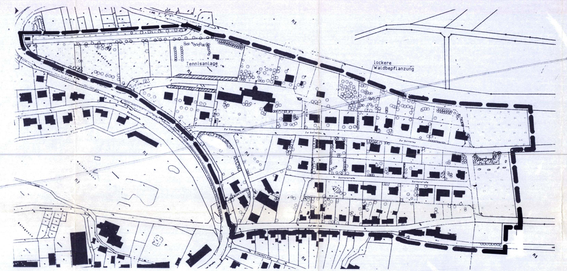
1. PFLANZSCHEMEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN
(NACH ZEICHENERKLÄRUNG FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN)



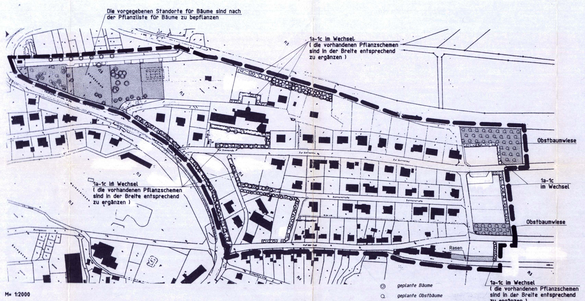
FÜR BREITERE FLÄCHEN SIND DIE PFLANZSCHEMEN ENTSPRECHEND ZU ERGÄNZEN

INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLAN

Bestandsaufnahme der Baugebietserweiterung



Planskizze für die Zuordnung der Pflanzlisten
(Neuplanung)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB
Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachaußenfläche darf maximal 0,4 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze den Straßenverläufen anpassen.

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

1.3 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB
Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist nur dort zulässig, wo eine durch ein besonderes Planzeichen der Zeichenerklärung vorgegeben ist.

1.4 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB
Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von 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

Rotor Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus
Wolliger Schneeball	viburnum lantana
Hasel	corylus avellana
Eberesche	sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Roter Holunder	sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus und euonymus alatus
Schlehe	prunus spinosa
Himbeere	rubus idaeus
Gemeiner Liguster	ligustrum vulgare
Schlehe	prunus spinosa
Hieberere	rubus idaeus
Rote Heckenkirsche	lonicera xylosteum

Pflanzliste für Bäume

Feldahorn	acer campestre
Spitzahorn	acer platanoides
Esche	fraxinus excelsior
Stieleiche	quercus robur
Traubeneiche	quercus petraea
Vogelkirsche	prunus avium
Hainbuche	carpinus betulus
Winterlinde	tilia cordata.
Birke	betula pendula

Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.

1.5 Baumpflanzungen 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
Mindestens 25 % der Außenflächen der zu errichtenden Gebäude sind mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen.

Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Waldrebe	vitis sp.
Kletterrosen	hydrangea petiolaris
Geißblatt	lonicera sp.
Alpen Waldrebe	clematis alpina

Kletterrosen in verschiedenen Arten

1.7 Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB
Die Dachflächen der Gebäude, mit Ausnahme der Garagenvorschriftsfläche und begrünbaren Anlage nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von dauerhaften Materialien verwendet werden, bei dem es abfällt, bei neu zu errichtenden Gebäuden ist daher eine Niederschlagswasserverwendung vorzusehen. Es sind Zisternen von mindestens 1.500 Liter herzustellen. Deren Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Mischwasserleitung vorzusehen.

- Eine Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich. Dies ist aber in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Betzenrod (nordöstlicher Geltungsbereich) bzw. in der Zone III B des Brunnens Fahrtelager (südwestlicher Geltungsbereich). Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebiets- verordnungen zu beachten.

1.8 Archäologischen Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettteile entdeckt werden können. Funde sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. September 1986 Hessen, Schloß Biebrich/Postfach, 65183 Wiesbaden oder dem Archäologischen Denkmalschutz des Vogelsbergkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

2.4 Gestaltung der Einfriedungen nach § 87, Abs 1 (1) HBO
Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze den Straßenverläufen anpassen.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist in der Nähe der Garagen erforderlich Bepflanzung ist dann qualifiziertem Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs 1 (1) HBO
Stützmauern sind, soweit bauordnungsrechtlich und statisch möglich ist, als trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ausnahmen sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB
Auf den Grundstücken ist die Versickerung des Bodens so gering als möglich zu halten. Es dürfen maximal 10 % der Grundstücksfläche, mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, sind nur offene Beläge wie Rasengittersteine oder Ökoflaster zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gewerbegebietsflächen.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Jowists rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.

2.9 Grünordne-liche Festsetzungen für die verschiedenen Grünflächen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

- Wenn keine detaillierten Pflanzangaben getroffen oder Planzeichen für die Einzelbepflanzung festgelegt wurden, sind auf den verschiedenen Grünflächen, die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Laubbäumen nach Pflanzliste zu pflanzen, liegt die Größe der jeweiligen Fläche dabei 100 qm, ist pro 50 qm zusätzlicher Fläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Ist das Planzeichen "Fläche für die Einzelbepflanzung auf der Flächen vorgegeben, bestimmt die Anzahl der Planzeichen die Anzahl der erforderlichen Bäume.

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

Nicht landschaftsgerechte Einfriedungen (z. B. durch Fichtenpflanzungen) sind durch die Neupflanzung von Laubgehölzen zu ersetzen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf Niederschlagswasser nicht versickert werden. Es ist mindestens 30 % der sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort oder als 3 m an gepflanzten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kürzeste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Gebiet der jeweiligen Pflanze zu sehen.

- Bei Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Bäume zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, daß der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumaßnahmen sind in einem angemessenen Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten, unter Mitteilung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen, bei der Stadtverwaltung anzumelden.

- Auf Grünflächen, die nach der Legende als private Grünfläche "Rasen" bezeichnet sind, darf eine Mahd nur 2 mal pro Jahr erfolgen. Der erste Mahdzeitpunkt darf dabei nicht vor dem 1. Juli des jeweiligen Jahres liegen.

2. Nachrichtlicher Übernahmen und Hinweise

3.1 Wasserschutzzonen
Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Betzenrod (nordöstlicher Geltungsbereich) bzw. in der Zone III B des Brunnens Fahrtelager (südwestlicher Geltungsbereich). Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebiets- verordnungen zu beachten.

3.2 Archäologischen Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettteile entdeckt werden können. Funde sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. September 1986 Hessen, Schloß Biebrich/Postfach, 65183 Wiesbaden oder dem Archäologischen Denkmalschutz des Vogelsbergkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 11.03.1996
Az.: 34-61-01/04-01
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag