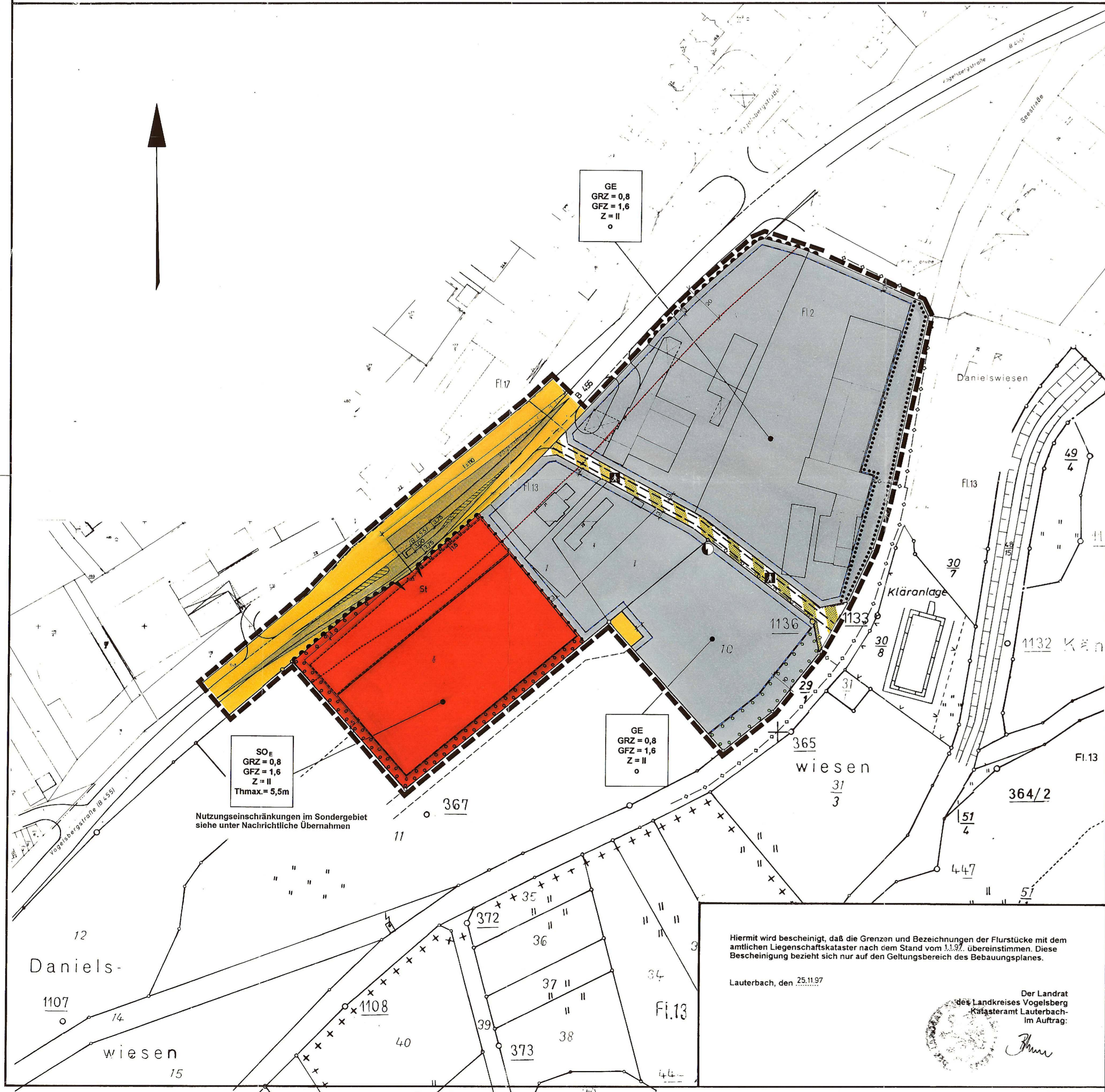


Stadt Schotten

Kernstadt

BP.-Nr. 14 „Danielswiesen“ 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, Nr. 32 S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)

1.		Zeichenerklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.2		Flurgrenze
1.1.3		Fl.13
1.1.4		Polygonpunkt
1.1.5		9/10
1.1.6		vornandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)
1.2.1.1		GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.2.1.2		SO ₁ Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11(3) BauNVO) (Nutzungseinschränkungen gemäß Abweichungsantrag v. Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen siehe unter Nachrichtliche Übernahmen) Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt 1200m ² . Verkaufsfläche Getränkemarkt 350m ² Verkaufsfläche Einzelhandel mit Non-Food-Artikel 350m ² (nur nicht innenstadtrelevante Sortimente sind zulässig)
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)
1.2.2.1		1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3		II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.2.2.4		Thmax Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über Oberkante Erdgeschos-Rohboden
1.2.3		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
1.2.3.1		o offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche Grundstücksfreiflächen
1.2.4		Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.4.1		Str.3enverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		B 455 Bundesstraße 455
1.2.4.4		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.4.1		Gehweg
1.2.4.4.2		Sichtflächen
1.2.4.5		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einfahrtbereich hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)
1.2.5.1		2/20 KV-Kabel (OVAG) / Standort Trafostation OVAG (geplant)
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch 2.3.1 der textlichen Festsetzungen)
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.2.7.2		St Zweckbestimmung: Stellplätze
1.2.7.3		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Schotten (Ver- und Entsorgungsleitungen)
1.2.7.4		Vermaßung (verbindlich)
1.2.7.5		Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.14 „Danielswiesen“ und der 1. Änderung
1.2.7.6		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.7.6		Bauverbotszone (20m ab Fahrbahnrand Bundesstraße)

2. Textliche Festsetzungen

(2.0) Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für die Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO:
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiter verarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

(2.1) Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO:
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(2.2) Für Stellplätze gilt gemäß § 9(1)20 BauGB:
 • Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (2.Ordnung) zu pflanzen.
 • Das Verkehrsbletgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohen Kräutern- und Wildblumenanteil zu begrünen.

(2.3) Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 und § 9(1)25 BauGB:
 (2.3.1) Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 • Das Plangebiet ist gemäß Planzeichen 13.2.1 der PlanZV wie folgt einzugrünen:
 Anpflanzung einer stufig aufgebauten Heckenstruktur, alle 6m² 2 Sträucher, ergänzend sind im Pflanzabstand von 15m standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung einzustreuen (z.B. Hainbuche, Feldahorn).
 • Den Anpflanzungen beidseitig vorgelagert ist ein 0,5m breiter Krautsaum anzulegen und als solcher zu erhalten. Das Pflanzschema zur Bundesstraße hin ist in Abstimmung mit dem Straßenbausträger festzulegen.

(2.4) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO):
 (2.4.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:
 • Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird.
 • Zulässig ist eine Dachfläche in anstracht, dunkelbraunen und roten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

(2.4.2) Fassaden und Werbeanlagen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 und 2 HBO:
 • Fassadengestaltung: Leuchtende Farben sind unzulässig.
 • Werbeanlagen an Gebäuden mit Flachdächern dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
 • Fremdwerbung ist unzulässig.
 • Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfaßt.
 • Die maximale Schriftgröße beträgt 1,5m.
 • Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

(2.4.3) Einfriedungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig.

(2.4.4) Begrünungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
 • Sammelkontainer für den im Bereich der Einzelhandelsbetriebe anfallenden Abfall und Wertstoffrecycling ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenlisten 1 und 2 anzupflanzen

(2.4.5) Bäume
 Artenliste 1 (Auswahl)
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuß
 sowie bewährte Hochstammobstbäume

Sträucher
 Artenliste 2 (Auswahl)
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Acer campestre - Feldahorn
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schwarzdorn

Kletterpflanzen
 Artenliste 3 (Auswahl)
 Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Humulus lupulus - Hopfen
 Lonicera caprifolium - Geißblatt
 Parthenocissus - Wilder Wein
 tricuspidata "Veitchii"

(2.4.6) Pkw-Stellplätze gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO:
 Pkw-Stellplätze und Gehwege sind so zu befestigen, daß die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet bleibt.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Brunnens „Stausee“ der Stadt Schotten sowie in der Zone IIIB der OVAG (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes).

Beschränkung der Einzelhandelsortimente gemäß Abweichungsantrag vom Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen (Genehmigt mit dem Schreiben vom 15.06.1999, Az. III-31-1-93d-02/07, Regierungspräsidium Gießen)

Nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsortimente sind unzulässig:
 1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 2. Kunst/Antiquitäten
 3. Baby-/Kinderartikel
 4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
 6. Foto/Optik
 7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 8. Musikalienhandel
 9. Uhren/Schmuck
 10. Spielwaren/Sportartikel

Vermerke
 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.05.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.1997 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am1997 in der Verwaltung in der Zeit vom1997 bis1997 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.11.1997 bis 30.12.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15.11.1997 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.

4. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und (3) BauGB (2.Offenlage):
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.01.1999 bis 12.02.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 29.12.1998 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 01.07.1999 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-5

6. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am 22.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1.1.97 übereinstimmen. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 Lauterbach, den 25.11.97



Stadt Schotten, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr.14 „Danielswiesen“ 1. Änderung
 Satzung

PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Linden - Leihgestern
 Tel: 06403/9537-0 Fax: 9537-30

Planungsstand: 7/99
 Bearb.: M. Wolf
 gez.: G. Bell
 Maßstab: 1:1000
 Plangröße: 113 x 67