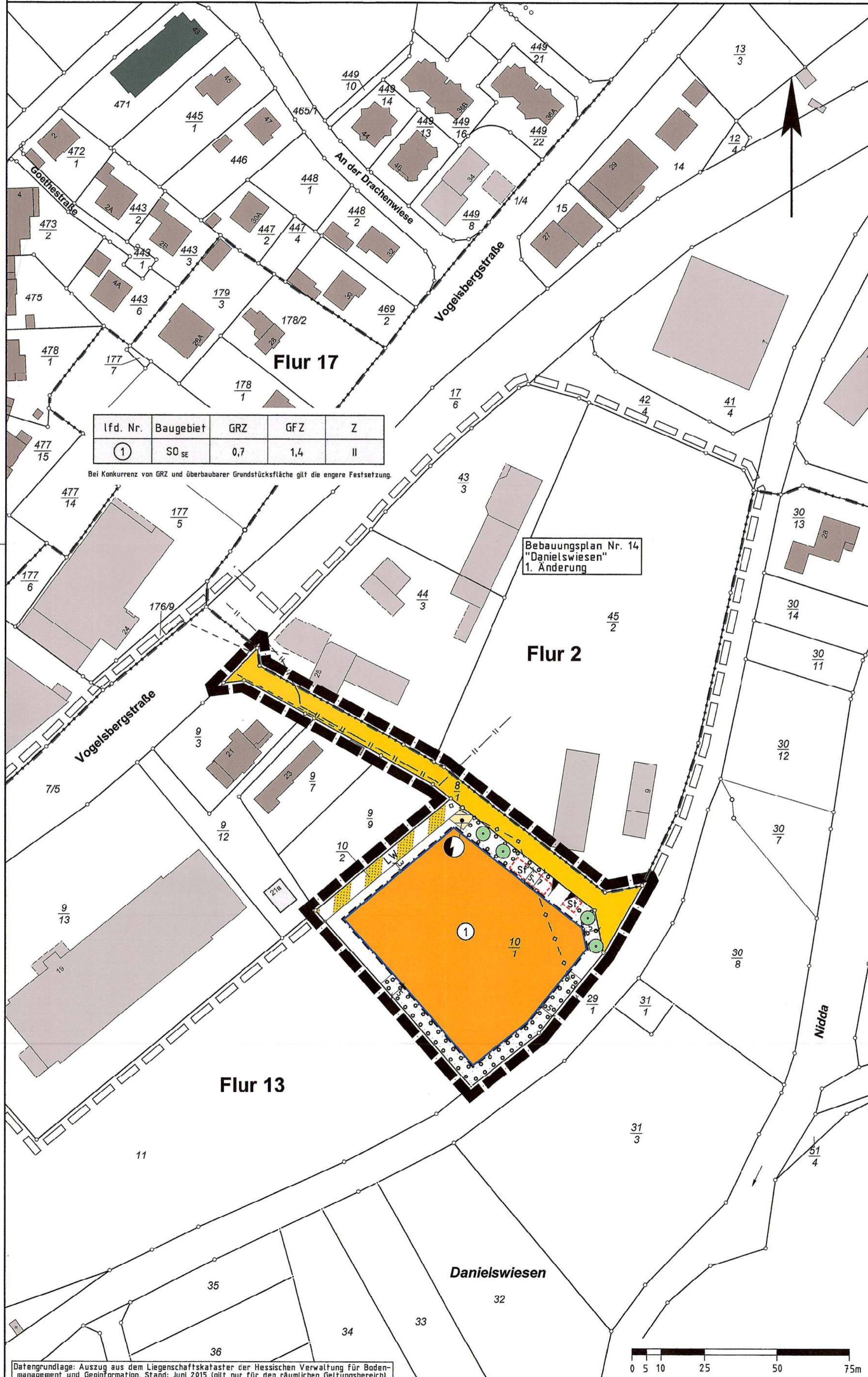


# Stadt Schotten, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 14 "Danielswiesen"

### 2. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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, 160), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 **Flur 13** Flurnummer
  - 1.1.3 Flurstücksnummer
  - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 **SO<sub>SE</sub>** Sondergebiet Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen gemäß § 11 BauNVO
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.2.2.1 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
    - 1.2.2.2 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
  - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 1.2.3.1 Baugrenze
      - 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
      - 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig, vgl. textliche Festsetzung 2.1.2
    - 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
      - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
      - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
      - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
        - 1.2.4.3.1 **LW** Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
        - 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
          - 1.2.4.4.1 Einfahrtbereich
      - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
        - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
      - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
        - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
        - 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
        - 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
          - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sondergebiet; hier:
            - 1.2.7.1.1 **SI** Stellplätze
            - 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
            - 1.2.8 **Sonstige Darstellungen**
              - 1.2.8.1 Maßangaben (verbindlich)
              - 1.2.8.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Danielswiesen" 1. Änderung
              - 1.2.9 **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
                - 1.2.9.1 Abwasserleitung (nicht eingemessen)
                - 1.2.9.2 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik (nicht eingemessen)
                - 1.2.9.3 Versorgungskabel der OVAG Netz (nicht eingemessen)

#### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:  
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Danielswiesen“ sowie der 1. Änderung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Danielswiesen“ – 2. Änderung aufgehoben.

##### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet:  
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Gebäude und Einrichtungen wie z.B. Wohnanlagen mit angeschlossenen Räumlichkeiten zur internen Tagesstruktur für Menschen mit geistiger Behinderung.
2. Gebäude und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Büro, Werkstatt, Personalräume, Hausmeisterwohnung
4. Lagerflächen
5. Nebenanlagen
6. Versorgungsanlagen

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

#### 2.2 Eingriffsmindernde, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB:

- 2.2.1 Stellplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weiflugigem Pflaster.  
Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmefälle kann im begründeten Einzelfall (z.B. Behindertenparkplätze) hiervon abgesehen werden.
- 2.2.2 Im Bereich der Parkplatzflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.
- 2.2.3 Im Bereich der Anpflanzungsflächen gilt es eine geschlossene einheimische standortgerechte Laubstrauchhecke zu pflanzen, 1 Strauch pro 4m<sup>2</sup>, ergänzend hierzu gilt es alle 15 m einen standortgerechten einheimischen Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:

##### Artenauswahl und Pflanzabstände:

###### Artenliste 1 (Däume 2. Ordnung)

- |                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn      |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche      |
| Prunus avium       | - | Vogelkirsche   |
| Prunus padus       | - | Traubenkirsche |
| Salix caprea       | - | Salweide       |
| Sorbus aucuparia   | - | Vogelbeere     |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde    |

###### Artenliste 2 (Bäume bei feuchten Bodenverhältnissen)

- |                    |   |             |
|--------------------|---|-------------|
| Alnus glutinosa    | - | Schwarzerle |
| Fragula alnus      | - | Faulbaum    |
| Fraxinus excelsior | - | Esche       |
| Salix alba         | - | Silberweide |
| Salix caprea       | - | Salweide    |
| Salix viminalis    | - | Kopflweide  |

###### Artenliste 3 (Sträucher)

- |                                |   |               |
|--------------------------------|---|---------------|
| Cornus sanguinea               | - | Hartriegel    |
| Corylus avellana               | - | Haselnuss     |
| Crataegus monogyna / laevigata | - | Weißdorn      |
| Prunus spinosa                 | - | Schlehe       |
| Rosa canina agg.               | - | Hundsrose     |
| Lonicera xylosteum             | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa                 | - | Schlehe       |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.2.4 Die auf dem Grundstück vorhandenen standortfremden Stauden (Staudenknochen) sind zu entfernen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

- 3.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**
  - Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
  - 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 5°-48°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
  - 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind nur rote, braunrote, grau bis schwarz und anthrazit Farböne zulässig.
  - 3.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 **Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
  - 3.2.1 Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzaune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht / Stabgitter i.V.m. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.

#### 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 verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 5 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 5.2 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten – „Stausee“, sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden – Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Außerdem befindet es sich in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone III des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“ vom 07.02.1929.
- 5.3 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik.
- 5.4 Im Plangebiet befinden sich Versorgungskabel der OVAG Netz.

#### 6 Hinweise

- 6.1 **Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. 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).
- 6.2 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) durchgeführt werden.

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 25.06.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.03.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schotten, den 02.12.2016



Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

#### Rechtskraftvermerk:

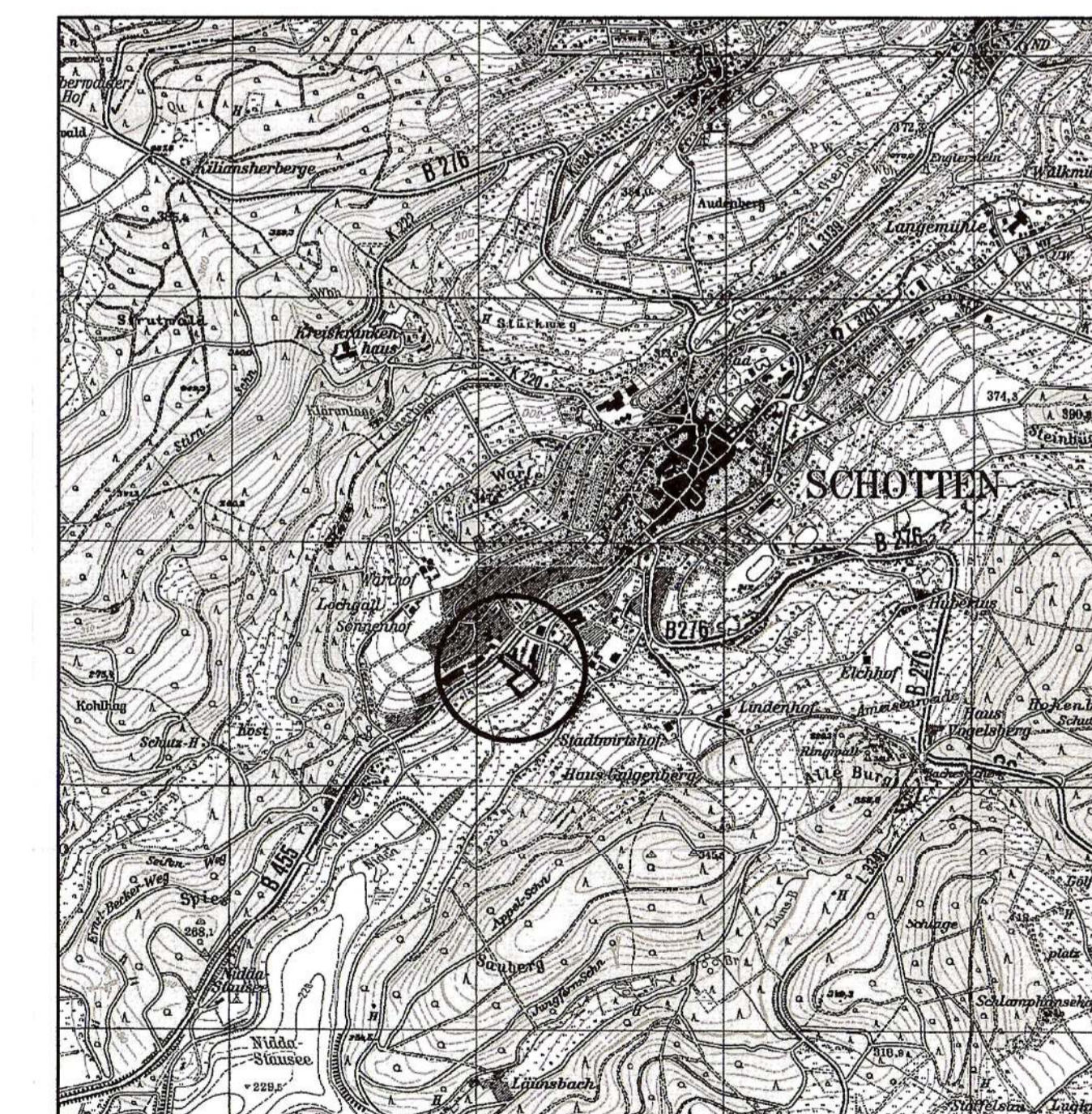
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.12.2016

Schotten, den 15.12.2016

Der Bürgermeister der Stadt Schotten



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 22.04.14 / 28.06.15  
 Stadt Schotten, Kernstadt  
 Bebauungsplan Nr. 14 "Danielswiesen"  
 2. Änderung  
 Bearbeiter: Wolf, Ferber  
 CAD: Beil, Ferber  
 Maßstab: 1 : 1.000