

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"

1. Änderung im Bereich "Parkstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469), Planzonenverordnung 1980 (PlanzV 80) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.08.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792).



1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.2.1 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Bautlinien (§ 9(12) BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 hier: Feuerwehr
- 1.2.4.2 hier: Stadtverwaltung
- 1.2.4.3 hier: Kindergarten
- 1.2.4.4 hier: Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen
- 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.5.3.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5.3.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- 1.2.5.3.3 Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- 1.2.5.3.4 Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- 1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.6.1 Abwasserkanal (nicht eingemessen)
- 1.2.6.2 20kV Kabel der OVAG (nicht eingemessen)
- 1.2.6.3 20kV Freileitung der OVAG mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- 1.2.7 Grünflächen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
- 1.2.7.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Schwimmbad
- 1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.8.1 Mühlgraben (offene Grabenführung)
- 1.2.8.2 Mühlgraben (Verrohrt)
- 1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) und 25 BauGB)
- 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.9.1.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz und Extensivgrünland
- 1.2.9.1.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 1.2.9.2 Erhalt von Laubbäumen (nicht eingemessen)
- 1.2.9.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.10 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9(16) BauGB)
- 1.2.10.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 1.2.11 Sonstige Planzeichen
- 1.2.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.12 Sonstige Darstellungen
- 1.2.12.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.12.2 Zugehörigkeitslinien
- 1.2.12.3 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark" von 1993

2 Textliche Festsetzungen BauGB/BauNVO

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark" werden durch die 1. Änderung im Bereich "Parkstraße" aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt für das Mischgebiet Vergnügungsterrassen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 gilt für das Mischgebiet: Die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsterrassen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Gegen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt jedoch 4 m.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Schwimmbad:
Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:
1. Schwimmbecken mit Funktionsgebäude (5a)
2. Umkleidekabine und Sanitäre Einrichtungen (5b)
3. Imbiss (5b)
Nebenanlagen sind im Bereich der Grünflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.5 Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 25a BauGB:
2.5.1 Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Folgende Befestigungsarten sind zulässig: Gras, Schotterrasen, Böhlen, Raserkammersteinen oder Pflaster.
Ausnahme:
Für die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und für den Teil des Mischgebietes, der gewerblich genutzt wird, kann von der Festsetzung abgesehen werden (Betriebsbereich, Bestattungsbereich).
- 2.5.2 Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwaben, Mauersegler, Fledermause u.a.) zu schaffen bzw. Neubauten vorzusehen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5.3 Die als Verkehrsleitgrün ausgewiesenen Flächen sind nicht ausschließlich mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen, sondern neben punktuellen Strauch- und Baumpflanzungen der Entwicklung ruderaler Pflanzgesellschaften (z.B. Rainfarnt-Belüftungsgesellschaften) zu überlassen bzw. durch Initialsaat ist die Entwicklung solcher Pflanzgesellschaften zu fördern.
- 2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden. Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark":
2.6.1 Gemarkung Schotten, Flur 7, Flst. 116 tw.
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen:
Der Streuobstbestand ist zu pflanzen und zu pflegen. Eine Düngung ist unzulässig. Es gilt 16 Obstbäume (Hochstämme) und 3 Laubbäume anzupflanzen (Artenauswahl siehe Artenliste 2.7). Das Grünland ist 2 mal jährlich zu mähen, alternativ ist Beweidung zulässig.
2.6.2 Gemarkung Schotten, Flur 7, Flst. 112 tw.
Entwicklungsziel: Feldgehölz und Extensivgrünland
Maßnahmen:
Im Bereich der östlichen Flurstücksgrenze ist ein 3-6 m breiter Saum ohne Mahd vorzusehen. Das bisher vorhandene Grünland ist künftig als ein- bis zweischichtiges Extensivgrünland zu pflanzen. Eine Düngung ist unzulässig.
2.7 Anpflanzung von Laubbäumen (3xv, M.B, STU 18-20cm) und Laubsträucher:
Artenliste Laubbäume
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme
Artenliste Feldgehölze:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – Weissdorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Artenliste Hecken:
Cornus sanguinea – Hartfrießel
Hippophae – Sanddorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundrose
Sorbus aucuparia – Eberesche
Artenliste Obstsorten:
Apfelsorten – Gelber Edelapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Schöner aus Bockop, Winterambour, Bismarkapfel, Rheinischer Bohrapfel, Grauer Winterrenett
Birnsorten – Gute Luise, Capps Liebling, Gute Graue
Kirschen – Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschen – Wangenhorns Frühzwetsche, Hauszwetsche in Typen
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung**
- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Für das Mischgebiet und die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Dachneigung der Gebäude zwischen 30° und 50° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebendächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports.
Solaranlagen auf oder an Gebäuden, die keine Kulturdenkmäler oder Teile von Gesamtanlagen im Sinne des § 2 DSchG sind und nicht in deren Umgebung liegen, sind zulässig.
- 3.2 Grundstücksfreiflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO:
Mind. 60% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von diesen 60 % sind mindestens 20 % als Strauch-/ Baumpflanzungen auszubilden. Vorhandene Bepflanzungen werden angerechnet.
- 4 **Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)**
- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für Grundstücke, die an die Grabenparzelle angrenzen, gilt, dass unverstärktes Niederschlagswasser der Grabenparzelle zu zuleiten, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5 **Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**
- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Teilbereiche des Plangebietes sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 DSchG.
- 5.2 Das Plangebiet liegt in der Zone III B der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für den Tiefbrunnen "Stausee" und im Wasserschutzgebiet "OVAG-Kohlen-Rainrod". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 5.3 Bei Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtratsversammlung am 07.05.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.05.2008 im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.
- 2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 17.05.2008 im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.
- 3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 21.05.2008 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 festgelegt.
- 4. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 14.06.2008 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 festgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.08.2008 im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.
- 5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 23.10.2008 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-5.
Schotten, den 20.10.2008

Bürgermeisterin
- 6. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde am 21.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Schotten, den 12.11.2008

Bürgermeisterin

