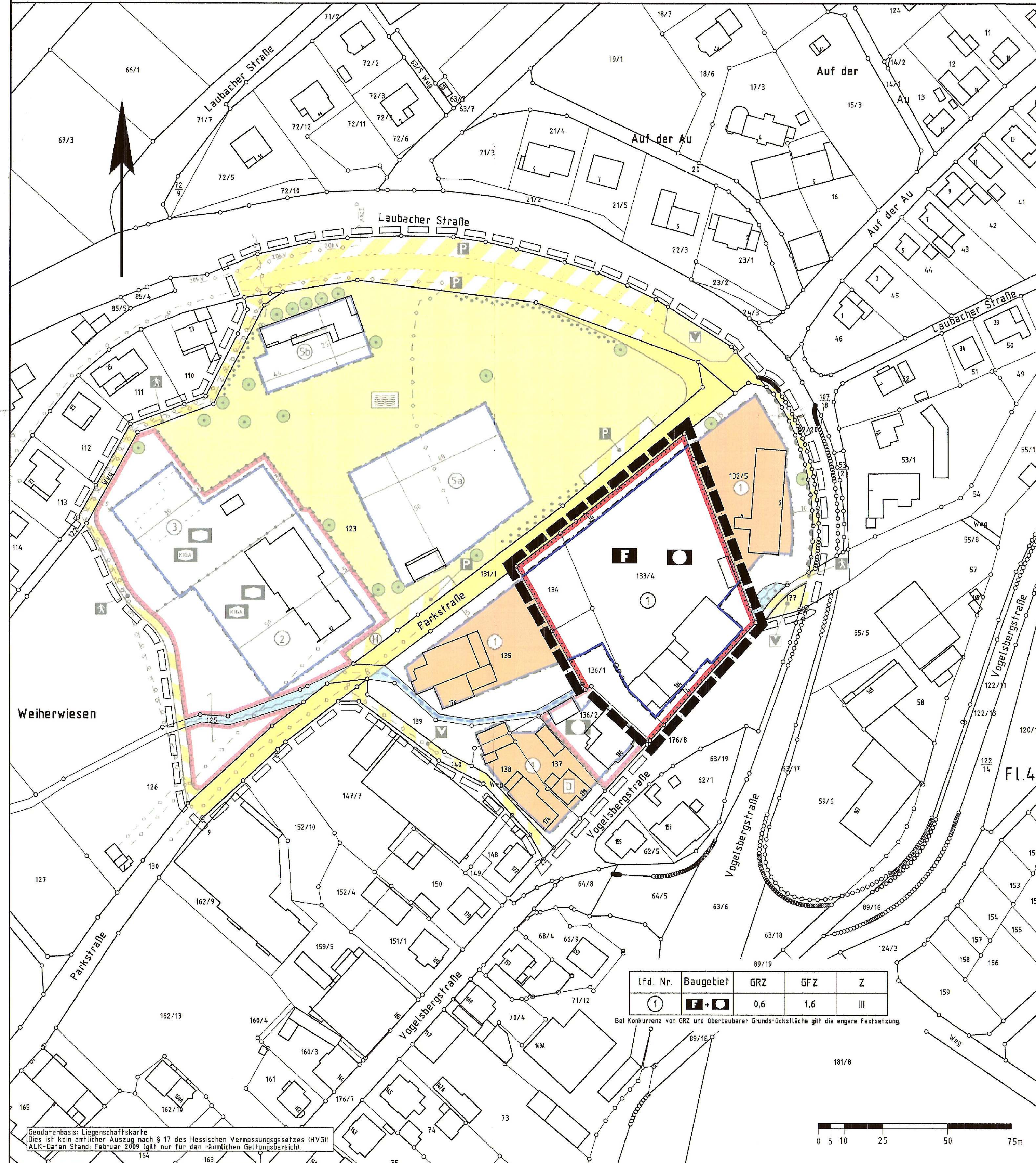


# Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

## Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"

### 2. Änderung im Bereich "Gefahren-Abwehrzentrum"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I 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 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.1.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.2.1.1 überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.2.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 1.2.3.1 hier: Feuerwehr / Gefahren-Abwehrzentrum
- 1.2.3.2 hier: Stadtverwaltung
- 1.2.4 Sonstige Planzeichen
- 1.2.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- 1.2.5 Sonstige Darstellungen
- 1.2.5.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.5.2 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark" 1. Änderung im Bereich "Parkstraße"

#### 2 Textliche Festsetzungen BauGB/BauNVO

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:  
Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark" und der 1. Änderung im Bereich "Parkstraße" werden durch die 2. Änderung im Bereich "Gefahren-Abwehrzentrum" aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt für die Flächen für den Gemeinbedarf:  
Zulässig sind folgende Nutzungen und Einrichtungen im Gefahren-Abwehrzentrum:
  1. Feuerwehr (incl. Schlauch- und Übungsturm)
  2. Polizei
  3. DRK
  4. Sonstige Einrichtungen (THW, Bergwacht etc.)
  5. Nebenanlagen/-nutzungen der Stadtverwaltung (z.B. Archiv)
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO gilt für den Schlauch- und Übungsturm in der Fläche für den Gemeinbedarf folgende Höhe der baulichen Anlage:  
Die maximale Oberkante des Schlauch- und Übungsturms beträgt 25 m über Oberkante-Fertigfußboden des Erdgeschosses des Hauptgebäudes. Die in der Nutzungsmatrix der Plankarte aufgeführte Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der absoluten Höhe ersetzt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO gilt für Stellplätze:  
Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind bis zu 8 Stellplätze innerhalb der Abstandsfläche gemäß § 6 HBO zulässig.  
Die Stellplätze sind zum Nachbargrundstück mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke (Hainbuche) einzugrünen.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:  
Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt jedoch 3 m.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Fläche für Gemeinbedarf:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Alarmpu- und Ausfahrten nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasser-durchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.
- 2.6 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:
- 2.6.1 Hofflächen, Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.  
Ausnahme:  
Für die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr / Gefahren-Abwehrzentrum), kann von der Festsetzung abgesehen werden (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit).
- 2.6.2 Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse u.a.) zu schaffen bzw. Neubauten vorzusehen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 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:  
Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Dachneigung der Gebäude zwischen 0° und 30° 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. 5 HBO:  
Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von diesen 30 % 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.

#### 5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG:  
Wenn bei Erarbeiten 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-Kohden-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 Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2009 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2009 im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:  
Der Bebauungsplan wurde für die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2009 bis 09.10.2009 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26.09.2009 im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.
- 3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB:  
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 24.09.2009 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 09.10.2009
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde am 11.12.2009 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Schotten, den 21.12.2009

5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

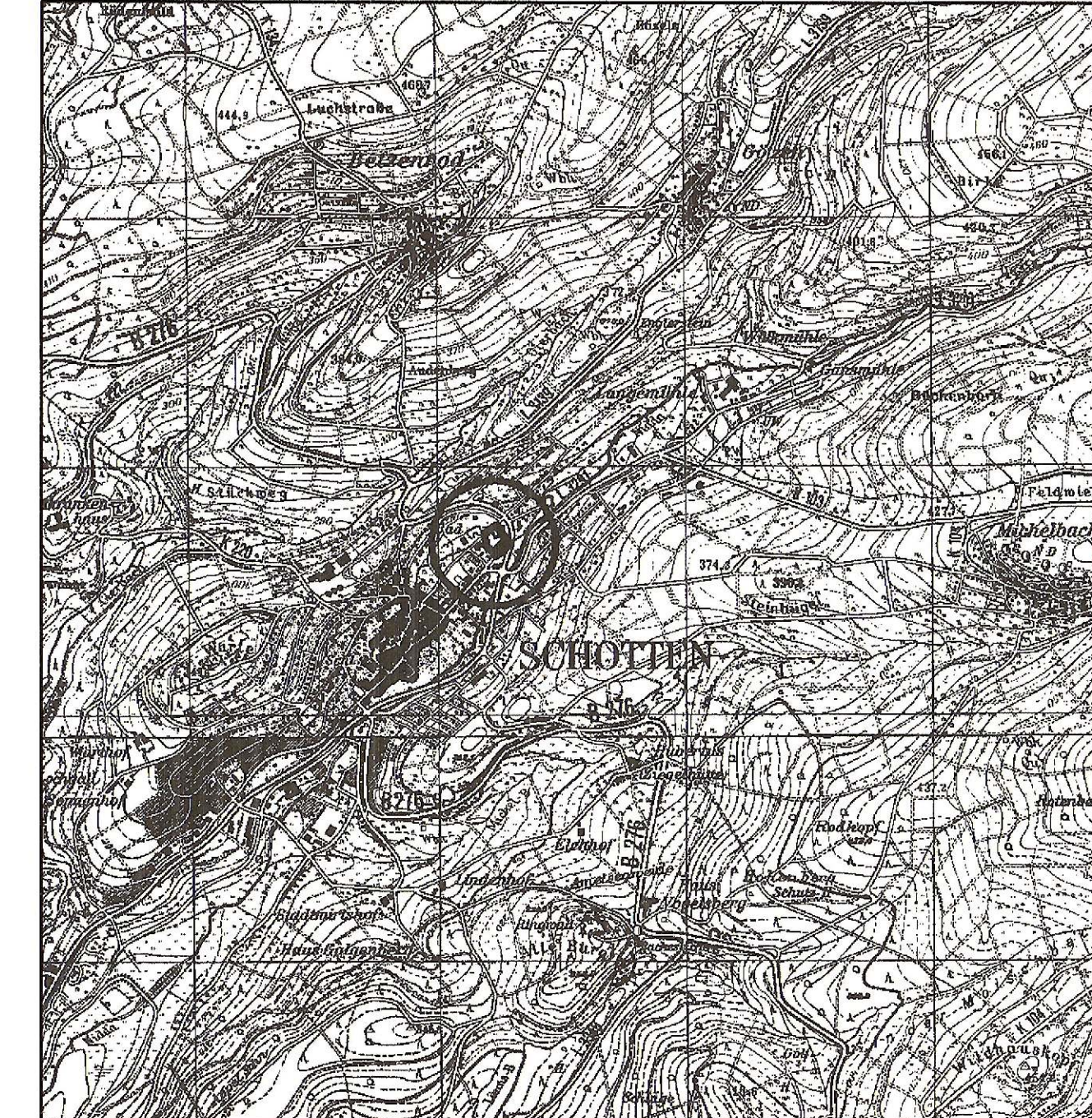
Der Bebauungsplan wurde am 05.01.2010 örtlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Schotten, den 10.02.2010

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 26.08.2009  
 Stadt Schotten, Stadtteil Schotten  
 Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"  
 2. Änderung im Bereich "Gefahren-Abwehrzentrum"  
 Bearbeiter: Wolf  
 CAD: Schneider  
 Plangröße: 99 x 59 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000