

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"

3. Änderung im Bereich "Parkstraße/Weiherwiesen"

(1. Teilbereich)



- #### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Fl. 3 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonepunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 - 1.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.2.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 1.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig)
 - 1.2.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.2.4.2 hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 1.2.4.3 hier: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Fußweg (Lage unverbindlich)
 - 1.2.5.3.2 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
 - 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
 - 1.2.6.1 Zweckbestimmung Transformatorstation der OVAG Netz AG
 - 1.2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
 - 1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 1.2.8.1 Wasserfläche, hier:
 - 1.2.8.2 Graben (verrohrt/offen, obliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren)
 - 1.2.9 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)
 - 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.9.2 Erhalt von Laubbäumen
 - 1.2.10 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 1.2.10.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 1.2.10.2 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 1.2.11 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.11.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - 1.2.11.1.1 St Stellplätze
 - 1.2.11.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.12 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.12.1 Vermauerung (verbindlich)
 - 1.2.12.2 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 - 1.2.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 1.2.13.1 Telekommunikationslinien (Lage unverbindlich)
 - 1.2.13.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone, hier Trinkwasserschutzgebiet III / Heikquellenschutzgebiet III
- #### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ sowie die 1. und 2. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt für die Mischgebiete:
- 2.1.1 Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
- 2.1.2 Im Mischgebiet 1 auf der Parzelle 162/9 ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfäche von 650 m² zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 gilt für die Mischgebiete: Die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Fahrgassen sowie Garagen und Carports zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Mischgebiete 1 und 2: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,5 ausgenutzt werden.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.5 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserundurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgesehen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).
- 2.6 Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse u.a.) zu schaffen bzw. Neubauteil vorzusehen. Innerhalb der Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.7 Die als Verkehrsbegleitgrün zu gestaltenden Flächen im Bereich der Stellplätze sind mit bodendeckenden Strauchern und punktuell mit Bäumen zu bepflanzen (analog der Stellplatzsatzung der Stadt).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.8 Innerhalb der Mischgebiete gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbäum gemäß Pflanzliste 2.10 zu pflanzen.
- 2.9 Gemäß Planzeichen 1.2.9.1 gilt es eine einheimische standortgerechte Laubstrauchhecke zu pflanzen und zu pflegen. Pflanzliste siehe 2.10.
- 2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- | Bäume 2. Ordnung | Sträucher | Kletterpflanzen |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Cornus sanguinea | Clematis vitalba |
| Carpinus betulus | Corylus avellana | Hedera helix |
| Prunus avium | Viburnum opulus | Humulus lupulus |
| Prunus padus | Lonicera xylosteum | Lonicera caprifolium |
| Sorbus aucuparia | Sambucus nigra | Parthenocissus |
| Tilia platyphyllos | | Triclisida "Vielchil" |
| | Roter Hartriegel | Gem. Waldrebe |
| | Hassel | Efeu |
| | Gew. Schneeball | Hecken |
| | Pflanzliche | Geißblatt |
| | Heckenkirsche | |
| | Vogelbeere | |
| | Sonnenleuchte | |
| | | Wilder Weib |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:**
- 2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Hochmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HGO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):**
- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO gilt für die Dachneigung, Dachaufbauten: Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen:**
- 3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO: Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.
- Grundstücksfreiflächen:**
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO in den Mischgebieten: Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.3) sind als Grünfläche anzulegen.
- Es gilt je 300 m² auf den Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- 4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- 4.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III B der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für den Tiefbrunnen „Stausee“ und im Wasserschutzgebiet „OVAG-Kohlen-Orbes und Rainrod“. Zudem in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 4.2 Im Plangebiet befinden sich 20kV- und 0,4kV-Kabel der OVAG Netz AG sowie eine Transformatorstation.
- 4.3 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

5.1 Gemäß § 20 HdsG: Wenn bei Erarbeiten Bodenkundlicher bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.2 Bei Baulichkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.08.2011

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.05.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 02.07.2012

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 24.05.2012

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 29.05.2012 bis einschließlich 02.07.2012

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2013

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2013 bis einschließlich 28.03.2013

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HGO und § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Ausfertigervermerk:
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.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Schotten, den 02.06.2013
Der Magistrat der Stadt Schotten
Schaab, Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 16.06.2013
Schotten, den 12.06.2013
Der Magistrat der Stadt Schotten
Schaab, Bürgermeisterin

Überichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-39
Stand: 08.12.2011
15.03.2012
04.03.2013
02.05.2013
Bearbeitet: Wolf
CAD: Bel, Sch
Maßstab: 1:1.000

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Das ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)
ALK-Daten Stand: Februar 2013 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)