

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"

3. Änderung im Bereich "Parkstraße/Weierwiesen"

(3. Teilbereich)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1548),
 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),
 Planzonenverordnung 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 16.01.2011 (GVBl. I S. 46, 100), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.1.2 Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (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
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.3.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.5.1 Mischwasserkanal (Lage unverbindlich)
- 1.2.5.2 Graben (verrohrt/offen, obliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren)
- 1.2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grabenparzelle
- 1.2.7 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)
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2.Ordnung
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.8.1.1 Stellplätze (für SO₁₀)
- 1.2.8.2 Durchgang
- 1.2.8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Schotten zu belastende Flächen; hier: Schmutzwasserkanal
- 1.2.8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.9.2 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- 1.2.9.3 Zufahrt
- 1.2.9.4 Einzelkulturdenkmal / Gesamtanlage IV (§ 2 Abs. 2 HDSchG)
- 1.2.9.5 OVAG 0,4 KV-Kabel (Lage unverbindlich)

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/Weierwiesen" (3. Teilbereich) 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. § 11 Abs.3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig:
 1. Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.400m²
 2. sowie ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 100m² incl. Bestuhlung (im Gebäude integriert).

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.5, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO: Im Misch- und Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Freigassen sowie Garagen und Carports zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
 Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend für das Sondergebiet bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserundurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO:

- 2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
 Die Anlieferungszone am Gebäude (Ladezone) ist durch eine Schallschutzwand und Überdachung zu beaufen.

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, Rasenkammersteine, etc.).
 Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Geländestapellern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrfahrten etc.).
- 2.6 Die als Verkehrsleitgrün zu gestaltenden Flächen im Bereich der Stellplätze sind mit bodendeckenden Sträuchern und punktuell mit Bäumen zu bepflanzen (analog der Stellplatzsatzung der Stadt).
- 2.7 Innerhalb des Sonder- und Mischgebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbäum gemäß Pflanzliste 2.9 zu pflanzen.
- 2.8 Gemäß Planzeichen 1.2.7.2 gilt es einheimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen und zu pflegen, je 3m² ein Strauch. Pflanzliste siehe 2.9.
- 2.9 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerleine

Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartfrießel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Elyonurus europaea	- Pfaffenkirsche
Lonicera xylosteum	- Heckenrösche
Sambucus nigra	- Schwarze Holunder

Kletterpflanzen	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Gelbsieb
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

- 2.10 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 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 (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3 Bauordnungrechtliche 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 gilt für die, Dachneigung, Dachaufbauten:
 3.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
 3.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Werbeanlagen:

- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Werbeanlagen im Sondergebiet:
 3.2.1 Die max. zulässige Schriftgröße bei Werbeanlagen beträgt 3,0 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
 3.2.2 Lichtverborgen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
 3.2.3 Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein.
 3.2.4 Im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig mit einer max. Höhe von 11,0 m über Oberkante Fahrbahn Parkstraße.

Einfriedigungen:

- 3.3 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
 Im Sondergebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstegschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß 2.9 (Artenliste) zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

- 3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO in den Mischgebieten:
 Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2) sind als Grünfläche anzulegen.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- 4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIA und IIIB zweier ausgewiesener Trinkwasserschutzgebiete (GW IIIB):
 1) Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (StAnz. 19/1987 S.1112; 23.03.1987), Zone IIIB
 2) Trinkwassergewinnungsanlage "Stauseebrunnen" der Stadt Schotten (StAnz 52/1988, S.285, 30.11.1988), Zone IIIA
 Die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.
- 4.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen:
 Die Anwesen „Vogelsbergstraße Nr. 166, 168, 176, 178, 180“ sind gem. § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Einzelkulturdenkmäler erfasst. Darüber hinaus steht die Bebauung beiderseits der Vogelsbergstraße bis einschließlich der Gebäude „Vogelsbergstraße 156 bzw. 160“ gem. § 2 Abs. 2 HDSchG als Gesamtanlage IV - nordöstliche Stadterweiterung unter Denkmalschutz (Vogelsbergstraße 139, 141, 143, 145, 147, 147A, 149, 151, 155, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 178, 180). Denkmalpflegerische Belange sind entsprechend zu berücksichtigen.

5 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- 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.
- 5.2 Bei Baulichtarbeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 5.3 Artenschutz
 Zwischen 1. März und 31. August sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zeitnahe Bepflanzungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) durchzuführen. Zwischen 1. Juni bis 31. August sind Abrissarbeiten im Bereich der Walkmühle generell zu vermeiden. Zum Ausgleich entfallender Nischen und Einschlugmöglichkeiten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel sind mindestens zwei Fledermauskästen sowie mindestens fünf Vogelnistkästen an Gebäuden im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.08.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.2013 bis einschließlich 03.04.2013
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2013
- 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.

Schotten, den 27.11.2013
 Der Magistrat der Stadt Schotten

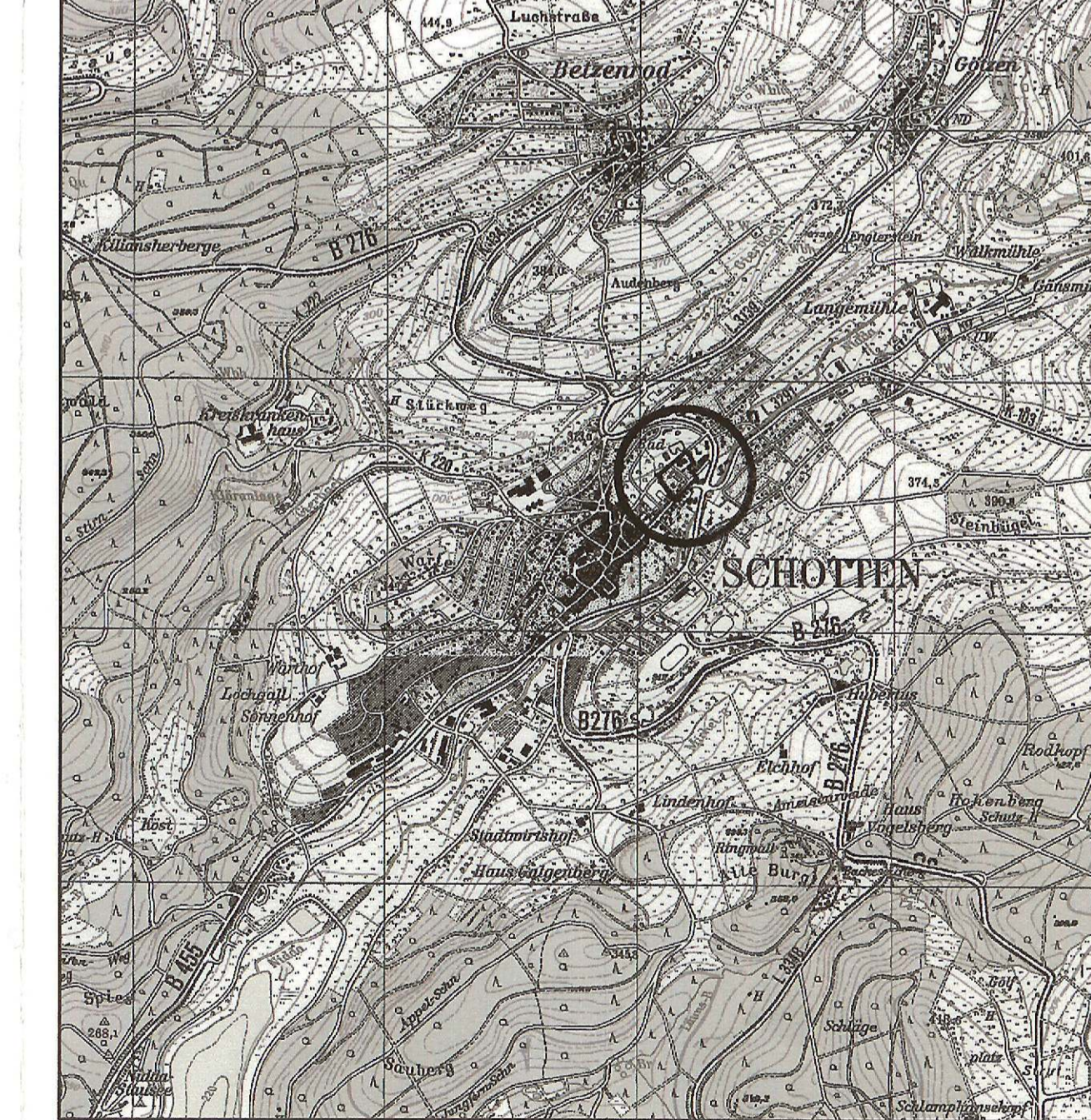
 Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.11.2013

Schotten, den 25.11.2013
 Der Magistrat der Stadt Schotten

 Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 05443 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 05.11.2012

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark"

3. Änderung im Bereich "Parkstraße/Weierwiesen" (3. Teilbereich)

Bearbeitet: Wolf

CAD: Beil

Maßstab: 1:1.000