

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Lauterbach, d. 30.10.1991.

Der Landrat des Vogelsbergkreises  
Katasteramt Lauterbach

i. A.  
*B. von K...*

M. 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 (1-3) BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG – §9 (1) 1. BauGB**
- MISCHGEBIET
  - SONSTIGE SONDERGEBIETE
  - 1 FREMDENVERKEHR
  - 2 HOTEL UND EINZELHANDEL
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – §9 (1) 1. BauGB**
- ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL
  - VORGESCHRIEBENE GESCHOSSZAHL
- BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN – §9 (1) 2. BauGB**
- BAULINIE
  - BAUGRENZE
  - HAUPTFIRSTRICHTUNG, STELLUNG DER BAUKÖRPER
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF – §9 (1) 5. BauGB**
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
  - FEUERWEHR
  - FESTHALLE
  - FESTHALLENERGÄNZUNG
  - STADTVERWALTUNG + BAUHOFF
  - KINDERGARTEN
- VERKEHRSLÄCHEN – §9 (1) 11. BauGB**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - VERKEHRSLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG: FUSSWEG
  - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERSORGNUNGSLÄCHEN – §9 (1) 12. BauGB**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN: ELEKTRIZITÄT
  - 20 KV KABEL
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN – §9 (1) 15. BauGB**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
  - SCHWIMMBAD
  - PARKANLAGE
  - VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN – §9 (1) 15. BauGB**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
  - PARKANLAGE
- WASSERFLÄCHE – §9 (1) 16. BauGB**
- MÜHLGRABEN
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – §9 (1) 20. BauGB**
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
  - NATURNAHER GEWÄSSERAUSBAU
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN – §9 (1) 25. A) UND B) BauGB**
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  - ERHALTUNG EINES BAUMES
  - ANPFLANZEN EINES BAUMES
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME – §9 (6) BauGB**
- GRENZE DER DENKMALPFLIEGERISCHEN GESAMTANLAGE
  - KULTURDENKMAL
  - SANIERUNGSGEBIETSGRENZE
  - BOHRPUNKT FÜR THERMALWASSERBOHRUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSIGKEIT
  - VORSCHLÄGE FÜR STRASSEN, FUSSWEGE UND STELLPLÄTZE
  - FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE
  - 1 – 9 TEILGEBIETSTYPEN
  - A ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - B BAUWEISE
  - C GESCHOSSZAHL
  - D GRUNDFLÄCHENZAHL
  - TEILGEBIETSTYP

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan sind das Bebauungsplan (BauB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986, geändert durch v. 25.7.1988 und Einbürgerungsvertrag vom 23.9.1990; die BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.7.1990; die Heuschädel-BauNutzungsverordnung (Heuschädel-BauNVO) i. d. F. vom 20.7.1990; die Heuschädel-Naturschutzverordnung (Heuschädel-NatSchV) vom 19.9.1988, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 sowie die Rechtsverordnung der Hessischen Landesregierung vom 28.1.1977.

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1-3) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

**I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG – § 9 (1) 1. BauGB**

MISCHGEBIET (MI)

Teilgebietstyp 1 wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.  
Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird gem. § 1 (6) 1. BauNVO die Ausnahme-Regelung des § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

Teilgebiet 2 wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.  
Zulässig sind gem. § 6 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird gem. § 1 (6) 1. BauNVO die Ausnahme-Regelung des § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

**SONSTIGE SONDERGEBIETE (SO)**

Teilgebiet 3 wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO 2) festgesetzt. Das Gebiet hat die Zweckbestimmung Hotel und Einzelhandel. Zulässig gem. § 11 (2) BauNVO ist eine Kombination dieser beiden Funktionen in einem Gebäudekomplex. In Teilgebiet A ist im EG, nur Einzelhandel und in den darüberliegenden Geschossen nur Hotel zulässig. In Teilgebiet B ist nur Hotel zulässig. Für den Einzelhandel wird die Verkaufsfläche auf maximal 850 qm begrenzt, davon sind mindestens 450 qm für den Verkauf von Lebensmitteln vorzusehen.

Teilgebiet 4 wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) festgesetzt. Das Gebiet hat die Zweckbestimmung Fremdenverkehr. Zulässig gem. § 11 (2) BauNVO sind Kurenrichtungen (Thermalbad mit Anwendungsräumen) und ein Haus des Gastes mit Cafe sowie ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung der öffentlichen Gebäude.

**FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF**

Die Teilgebiete 5 bis 9 werden gem. § 9 (1) 5. BauGB als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Sie sind zweckbestimmt durch folgende Nutzung:

Teilgebiet 5: Feuerwehr  
Teilgebiet 6: Festhallenergänzung  
Teilgebiet 7: Festhalle  
Teilgebiet 8: Kindergarten  
Teilgebiet 9: Stadtverwaltung und Bauhof

**II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – § 9 (1) 1. BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gem. § 23 (1) BauNVO aus der durch Baulinie und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der gem. § 16 (4) BauNVO festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt für:

Teilgebiet 1: zwei bis drei Geschosse  
Teilgebiet 2 und 4: maximal zwei Geschosse  
Teilgebiet 3: eine und zwingend drei Geschosse  
Teilgebiet 5, 6 und 8: zwingend zwei Geschosse  
Teilgebiet 7 und 9: zwingend zwei Geschosse und ein Gesch. (siehe Planzeichnung)

Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. §§ 16 (6) und 18 (2) BauNVO um das als Vollgesch. anzurechnende Dachgeschoss erhöht werden. Die Grundflächenzahl wird für die Teilgebiete 1, 5 und 9 auf 0,6 festgesetzt.

**III. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN – § 9 (1) 2. BauGB**

In den Teilgebieten 1, 3, 4, 6, 8 und 9 wird gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilgebiete 2, 5 und 7 wird nach § 22 (4) BauNVO die von § 22 (1) BauNVO abweichende, besondere Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Sie kann von der geschlossenen bis zur offenen Bauweise reichen, wobei Sonderformen, wie einseitige Grenzbebauung ebenfalls zulässig sind. Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

### IV. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN – § 9 (2) BauGB

Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel-, Trauf- und Firstrichen den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Bei dem in Teilgebiet 3 B vorgesehenen 3-geschossigen Hotel ist die Trauffläche zwischen 293,00 m und 293,50 m über NN auszubilden, gemessen in Hausmitte (U.K. Regenrinne).

### V. NEBENANLAGEN – § 9 (1) 4. BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

### VI. VERKEHRSLÄCHEN – § 9 (1) 11. BauGB

Drei Wege besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind westlich der Meierwiesen (Flur 3, Nr. 128 und Nr. 122), zwischen Vogelsbergstraße und Parkstraße (Flur 3, Nr. 140) sowie zwischen Festplatz und Parkstraße festgesetzt. Der Weg westlich der Meierwiesen dient auch der Andienung der Gärten, der Weg zwischen Vogelsbergstraße und Parkstraße dient auch dem Anliegerverkehr, und der Weg zwischen Festplatz und Parkstraße kann von der Feuerwehr und den Kindergartenbussen befahren werden.

### VII. STELLPLÄTZE UND GARAGEN – § 12 (6) BauNVO

In allen Teilgebieten sind Stellplätze für der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen allgemein zulässig, Garagen nur im Bereich der überbaubaren Flächen.

### VIII. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN – § 9 (1) 25 a und b BauGB

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern  
An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen ist jeweils ein einheimischer Baum zu pflanzen. Dieser Baum muß bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18 cm haben. Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind pro 20 qm ein Solitärstrauch (Mindestgröße: 150 - 175 cm, mit Ballen) zu pflanzen sowie zusätzlich pro 100 qm ein Laubbaum (Mindeststammumfang: 18 cm). Die verbleibenden Flächen sind mit einheimischen Sträuchern (Mindeststärke: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Die notwendigen Zuzüge und Grundstückszufahrten bleiben von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
Auf Grundstück Flur 3, Nr. 129 (private Grünfläche), sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, ebenso die in der Planzeichnung dargestellten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche.

### IX. GRÜNFLÄCHEN – § 9 (1) 15. BauGB

Es werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie haben folgende Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Schwimmbad.

Für die öffentlichen Grünflächen ist im Zuge der Umgestaltung ein Pflege- und Entwicklungskonzept (Parkpflegewerk) zu erarbeiten, wobei unterschiedlichen Zweckbestimmungen entsprechnend Rechnung zu tragen ist.

Innerhalb der als Parkanlage ausgewiesenen Grünfläche ist auf der durch Baugrenzen näher festgelegten Fläche eine zweckgebundene bauliche Anlage (Verkaufskiosk) zulässig. Angrenzend an die Parkanlage kann ein Teilstück (s. Planzeichnung) der Parkanlage für das zeitweise Aufstellen eines Festzeltes in Anspruch genommen werden.

Innerhalb der als Schwimmbad ausgewiesenen Grünfläche sind auf den durch Baugrenzen näher festgelegten Flächen zweckgebundene bauliche Anlagen (Umkleide- und Technikräume) zulässig.

Die als private Parkanlage ausgewiesene Grünfläche ist in ihrem Charakter der angrenzenden öffentlichen Parkanlage anzupassen, entsprechend zu pflegen und zu entwickeln.

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind nicht ausschließlich mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen, sondern neben punktuellen Strauch- und Baumpflanzungen der Entwicklung ruderaler Pflanzengesellschaften (z.B. Bienenfärb-Gesellschaften) zu überlassen bzw. durch Initialsaaten ist die Entwicklung solcher Pflanzengesellschaften zu fördern.

### X. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – § 9 (1) 20 BauGB

- Sicherung des Wasserhaushaltes  
Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Betonsteinen zu befestigen oder als Pflasterfläche mit breiten Fugen auszubilden. Dabei können Kunststeine (Betonsteine) wie Natursteine verwendet werden. Die Fugen dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Stoffen verschlossen werden. Nur zeitweise als Stellplatz oder für Veranstaltungen beanspruchte Flächen sind als Schotterterrassen oder wassergebundene Decken auszuführen.

Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich mit wassergebundenen Decken anzulegen. Ausnahmen sind bei Haupterschließungs- oder stark frequentierten Verbindungswegen möglich.

Der vorhandene Mühlgraben ist naturnah auszubauen.

Das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist bei kleinen Dachflächen (kleiner als 20 qm) flächig zu versickern. Für größere Dachflächen sind möglichst Zisternen in Verbindung mit Brauchwasser-Kreisläufen einzubauen. Der Einbau solcher Anlagen ist förderungswürdig und wird auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwabener, Mauersegler, Fledermäuse u.a.) zu schaffen bzw. bei Neubauten vorzusehen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

C) Ausgleichsmaßnahmen  
Die möglichen Eingriffe, insbesondere im Bereich der vorhandenen öffentlichen Grünflächen, sind innerhalb des Plangebietes 1 nicht vollständig ausgleichbar. Sie werden daher durch Maßnahmen auf Flurstück 112 und 116 in Flur 7, Gemarkung Schotten, ausgeglichen. Sie sind in Planzeichnung B festgesetzt.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28.1.1977 aufgrund des § 118 (4) HBO

### I. GESTALTUNG

In allen Teilgebieten, außer den Sondergebieten, soll die Dachneigung der Gebäude zwischen 30 und 50 Grad betragen. In den beiden Sondergebieten sind auch Flachdächer möglich, die zu begrünen sind, wenn die Dachfläche bzw. einzelne Dachflächen eines Gebäudes 50 qm überschreiten. Der Begrünungszwang entfällt, wenn die Dachfläche für den Aufbau einer Solaranlage benötigt wird.

### II. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG

- Bepflanzung  
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 60 % als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von diesen 60 % sind mindestens 20 % als Strauch-/Baumpflanzungen auszubilden. Bepflanzungen dieser Art werden auf Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.
  - Fassadenbegrenzung  
Wände ohne Fenster oder mit einem geringen Fensteranteil ebenso Brandwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu versehen. Fassadenbegrennungen werden auf Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.
- Vorhandene Fassadenbegrennungen sind zu erhalten, bei notwendigen Baumaßnahmen zu sichern und ggf. zu ersetzen.

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME – § 9 (6) BauGB

I. DENKMALSCHUTZ  
Teilbereiche des Planungsgebietes sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 DSchG.

### II. TRINKWASSERSCHUTZ

Der Planungsraum liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches für den Tiefbrunnen "Stausee". Die Festsetzungsordnung ist zu beachten.

### D. HINWEISE

I. BODENDENKMÄLER  
Vor allen Tiefbaumaßnahmen müssen archäologische Dokumentationen durch fachlich geeignete Firmen durchgeführt werden (§ 16, 18, 1 und 2 DSchG).

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 DSchG).

### III. SOLARANLAGEN

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 genehmigungsfrei (§ 89 (1) Nr. 11 HBO).

### III. BERGBAU

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

### IV. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bestandteile des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan sind die Planzeichnungen A und B mit den Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan mit Landschaftsplan ist eine Begründung beigelegt.

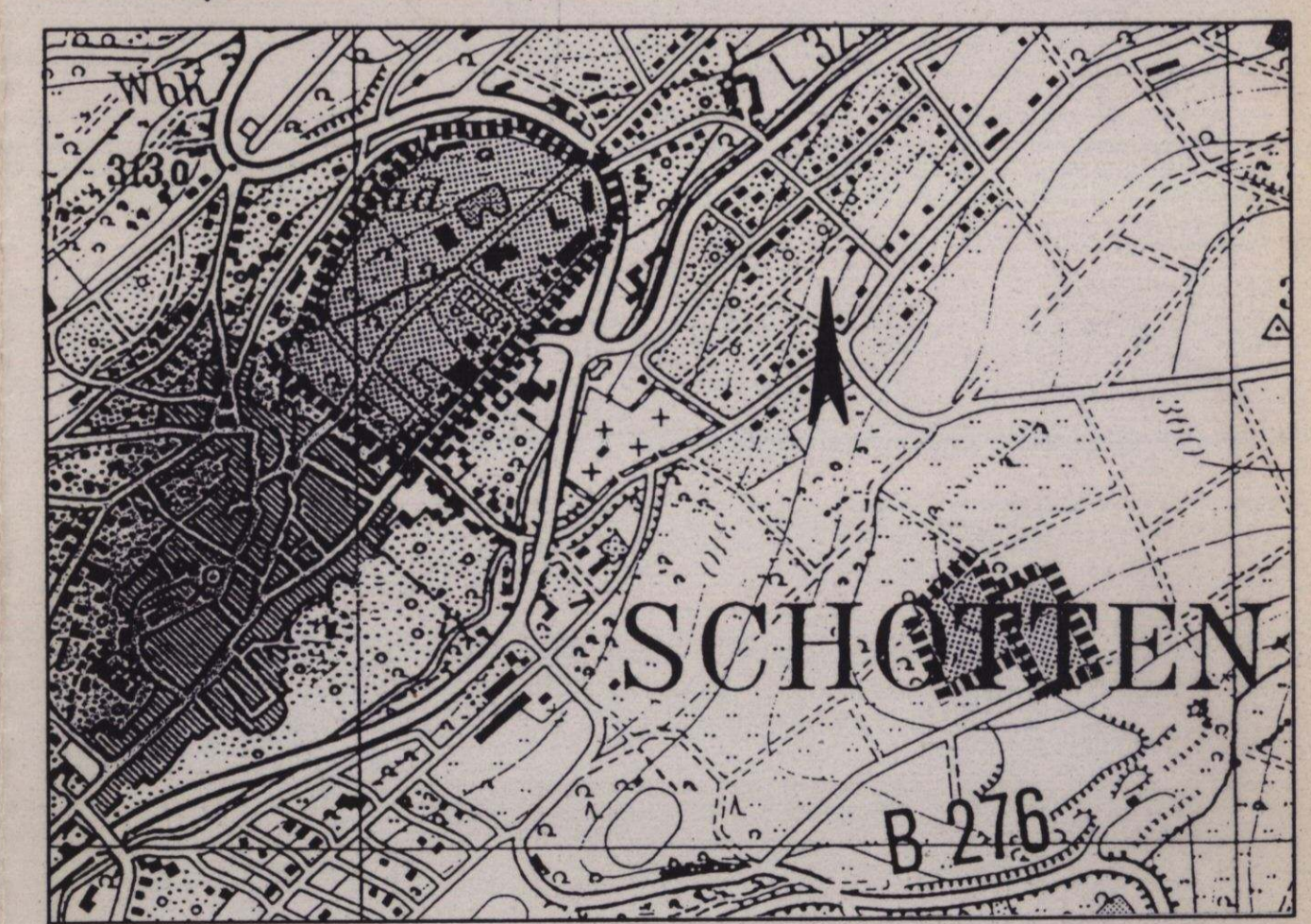
### E. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB am 29.02.88	Offenlegungsbeschluss (2. Offenlegung) § 3 (2) BauGB am 16.06.1992
Ortsliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB am 02.02.91	Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange (2. Offenlegung) § 3 (2) BauGB am 19.06.1992
Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB am 14.12.88 (Vorsammlung zur Sanierungsgebiets-erweiterung)	Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes § 3 (2) BauGB am 20.06.1992
Bekanntgemacht am 10.12.88	2. Öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes § 3 (2) BauGB vom 20.06.1992 bis 30.07.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB vom 05.09.88 bis 31.10.88 (im Rahmen der Sanierungsgebiets-erweiterung)	Beschluß über Anregungen § 3 (2) BauGB am 17.12.1992
	Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 17.12.1992

### ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 13.08.1993. Az.: 34-61 d04/01-Regierungspräsidium Kassel. Im Auftrag: REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL.

## STADT SCHOTTEN BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN NR. 19 "FESTPLATZ UND FREIZEITPARK"



### PLANZEICHNUNG A

GEPLANT: K / WS / H	PROJ.NR.: 908.2	PLANERGRUPPE
ZEICHNET: RUSSO	PLANNR.: 1	ROB
GEPRÜFT: 15.05.1992	FORMAT: 127.3x58.5cm	
DATUM: 15.05.1992	MASSTAB: 1:1000	ARCHITECTEN + STADTPLANER DIETER M. KUNZE HANS WEHRAUCH PETER G. EWALD 6231 SCHWALBACH TEL. 06196/85253
BEARBEITUNGSSTAND: ENTWURF (2. OFF) 15.05.1992	ENTWURF (2. OFF) 15.05.1992	
VORENTWURF 22.10.1990		
ENTWURF (1. OFF) 19.11.1990		
ENTWURF 08.08.1991		

### ENTWURF / 2. OFFENLEGUNG