

PLANZEICHEN NACH PLANZ V 81 UND ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1/2	1 Art der baul. Nutzung	2 ---
3/4	3 Grundflächenzahl	4 Geschoßflächenzahl
5/6	5 Dachneigung	6 Bauweise

FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1-3 BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WB** Besonderes Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.6** GRZ - Grundflächenzahl
- 1.2** GFZ - Geschoßflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend

BAUWEISE

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (Fahrfläche)
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Zone (Wohnstraße m. Bevorrechtigung d. Fußgänger)
- Fußgängerfläche
- ◀** Einfahrt
- GA** Garage

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
- Private Grünfläche - Gartenland

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1** Teilgebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.0** Maßangabe in Meter

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs.4 BBauG

GESTALTUNG

- ↔** Firstrichtung
- ≥ 45°** Dachneigung
- SD** Satteldach
- MD** Mansarddach
- FD** Flachdach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH §9 Abs.6 BBauG

- SAN** Grenze des fürmlich festgelegten Sanierungsgebietes

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 3. Dezember 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, sowie die Durchführungsvorschriften, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. September 1977, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977 mit Änderung vom 16. Juli 1978 und 10. Juli 1979.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1-3) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Das Bebauungsplangebiet mit den Teilgebieten 1 + 2 wird als Gebiet der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 a (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- u. Speisewirtschaften
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche u. gesundheitl. Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 4a(2) BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, da sie der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.

Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Ab dem 1. OC sind gem. § 4a (4) 1. BauNVO nur Wohnungen zulässig.

Insgesamt sind in den Gebäuden gem. § 4a (4) 2. BauNVO mindestens 50 % der zulässigen Gesamt-Geschoßfläche für Wohnnutzung zu verwenden.

Allgemeines Wohngebiet

Das Bebauungsplangebiet mit dem Teilgebiet 3 wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Teilgebiet 1

Für das Teilgebiet 1 (WB-Gebiet) ist gem. § 17 (7) BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Teilgebiet 2

Für das Teilgebiet 2 (WB-Gebiet) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Teilgebiet 3

Für das Teilgebiet 3 (WA-Gebiet) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

3. Bauweise

In den Teilgebieten 1 und 2 (WB-Gebiete) ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

In dem Teilgebiet 3 (WA-Gebiet) ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen sind in allen Teilgebieten gem. § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 (1+2) BauNVO sind in allen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig, soweit sie 18 qm Grundfläche bzw. 45 cbm unbauter Raum nicht überschreiten.

In den als private Grünfläche (Gartenland) festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie 12 qm Grundfläche bzw. 30 cbm unbauter Raum nicht überschreiten.

Garagen sind in allen Teilgebieten gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Anstatt der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen nach § 14 (1) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen in der gleichen Größenordnung zulässig.

Stellplätze sind in allen Teilgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Private Grünflächen (Gartenland)

Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) 15. BBauG festgesetzten Flächen der rückwärtigen Grundstücksteile sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als privates Gartenland zu nutzen.

6. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Die Verkehrsflächen sind unterschieden in reine Fußwegflächen, reine Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der verkehrsberuhigte Bereich mit einer besonderen Regelung für den Fahrverkehr.

Die gekennzeichneten Einfahrten legen die Grundstückszufahrten und die Anlieferung und Andienung der Gewerbebetriebe fest.

7. Schutz und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind gem. § 9 (1) 25.a BBauG Bäume (vorzugsweise einheimische Laubbäume) anzupflanzen. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum und mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern und niedrigerem Gehölz zu bepflanzen. Auf den Flurstücken 1835 und 1836/1 ist in angegebener Größe ein flächenhaftes Pflanzgebiet für Sträucher festgesetzt.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Bestandteil des Bebauungsplans sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss § 2 (1) Satz 1.BBauG am **20.12.1982** Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanungs-Entwurfes § 2 a (6) BBauG am **19.10.1985**
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) Satz 2.BBauG am **25.11.1983** Öffentliche Auslegung des Bauleitplan-Entwurfes § 2 a (6) BBauG vom **28.10.1985**
- Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung § 2 a (1) BBauG am **30.11.1983** bis **2.12.1985**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) Satz 1.BBauG vom **7.12.1983** bis **27.1.1984** Beschluss über Bedenken und Anregungen § 2 a (6) BBauG am **24.4.1986**
- Offenlegungsbeschluss § 2 a (6) BBauG am **19.9.1985** Satzungsbeschluss § 10 BBauG am **24.4.1986**
- Benechtigung der Träger öffentlicher Belange § 2 a (6) BBauG am **23.10.1985** Der Magistrat der Stadt Schotten (Unterschrift) Bürgermeister

Genehmigt

mit Vig. vom **4. FEB. 1987** Az **54-61 d 04/01** Giessen, den **4. FEB. 1987**

Der Regierungspräsident im Auftrag

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 12 BBauG am **21.2.1987**

Im Auftrag

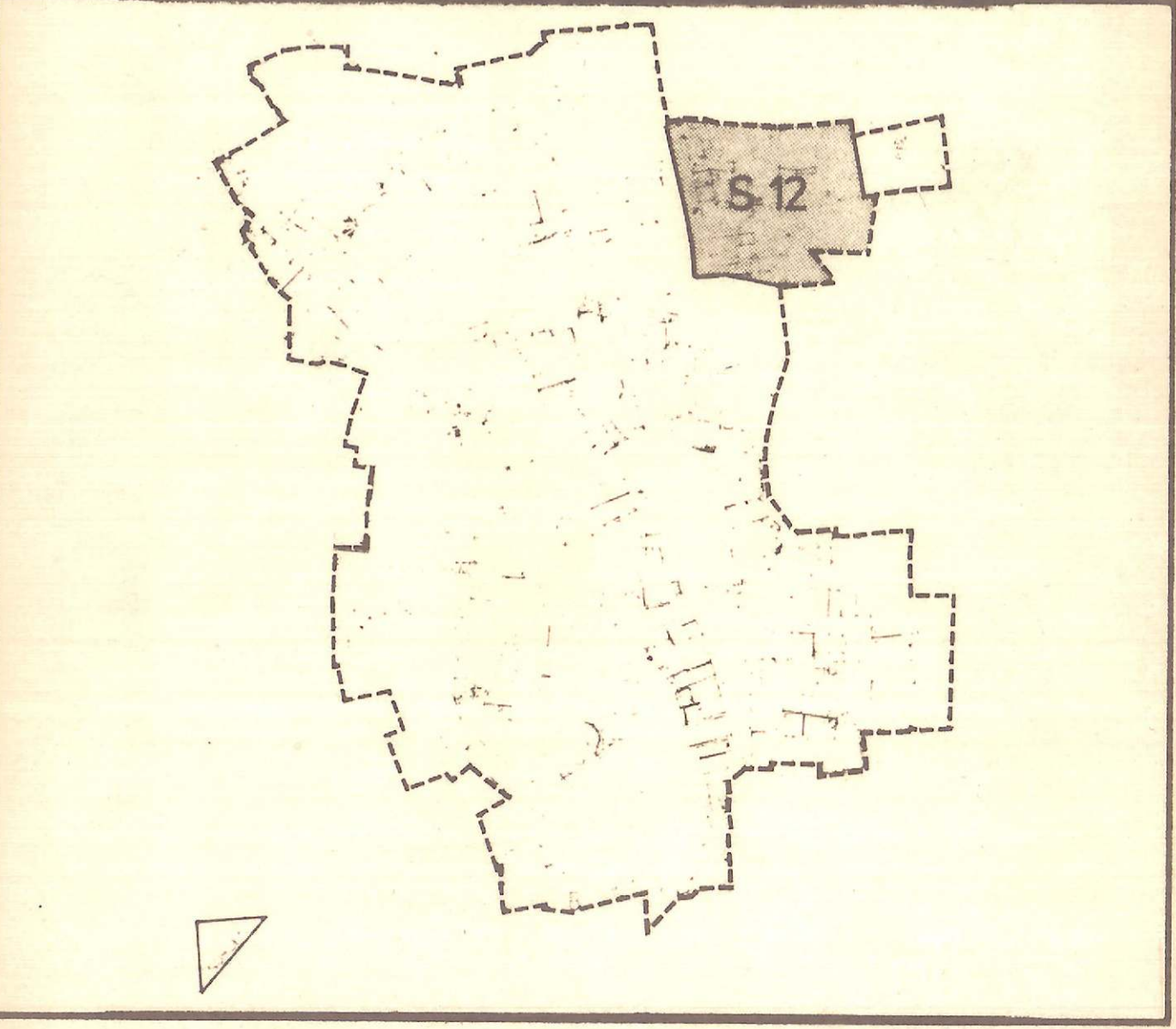
ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Lauterbach, den **22.03.86**

STADT SCHOTTEN

BEBAUUNGSPLAN IM SANIERUNGS- GEBIET „S 12“



VORLÄUFIGE PLANFASSUNG	14.6.83 WEI/SCH
ENTGÜLTIGE PLANFASSUNG	4.9.85 KU/SCH/23.10.85 GE
GENEHMIGUNGS PLANF.	24.2.86 GE/18.8.86 GE