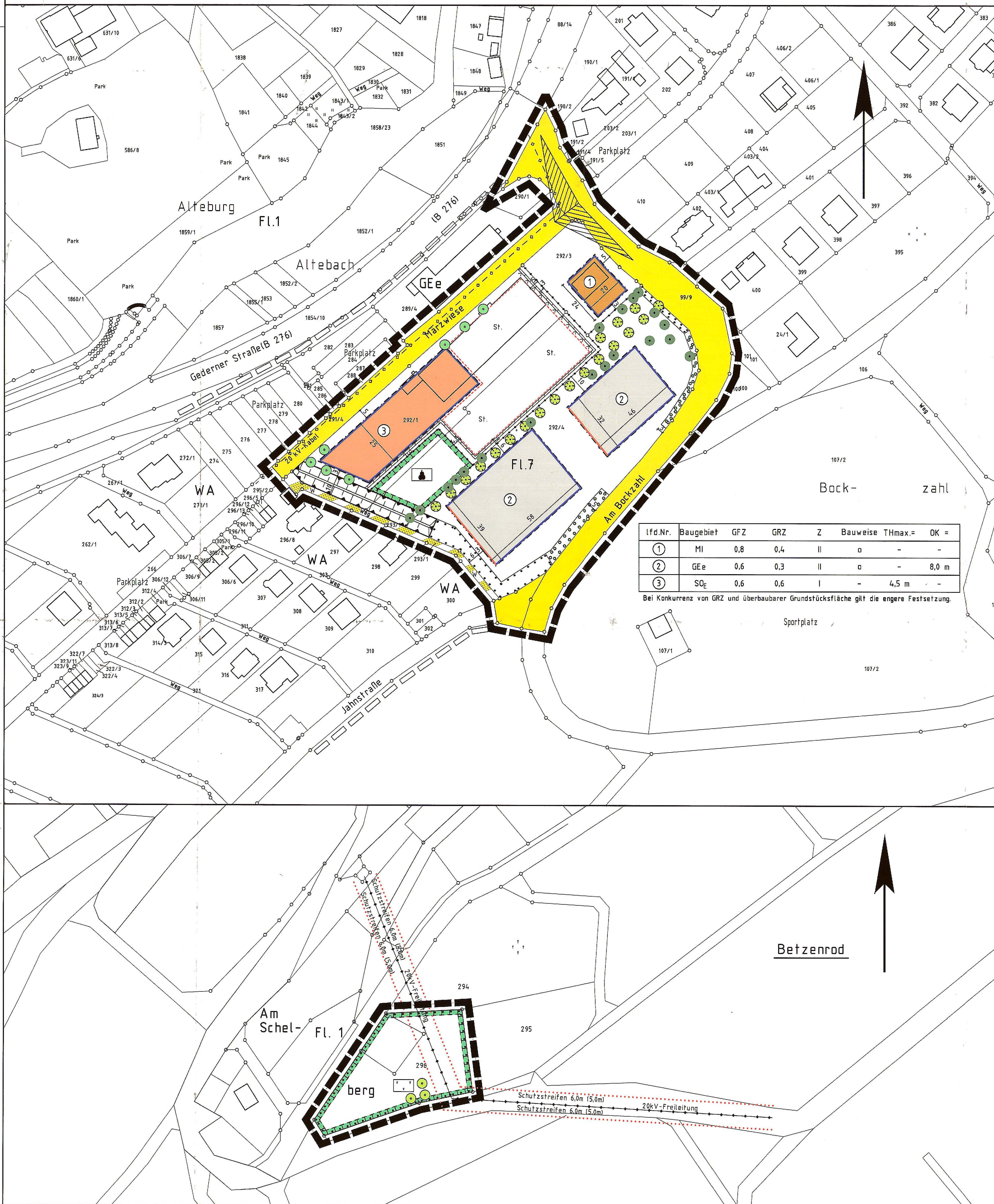


# Stadt Schotten, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 16 "Märzwiese II"

### 4. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. I, S.2922);  
 BauNVO (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132);  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58);  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567);  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534)

#### 1. Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 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
- 1.2.1.1 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
- 1.2.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt (gemäß § 8 BauNVO) siehe Festsetzung ZIFF
- 1.2.1.3 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (gemäß § 11(3) BauNVO) Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt 900 qm
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl zulässiger Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante) Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut in ... m über Oberkante Erdgescholl-Rohboden (Die Zulässigkeit von Gewerkanälen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt.)
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Maximale Oberkante Gebäudehöhe über Erdgescholl-Rohboden
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Bauweise
- 1.2.3.2 Baulinie
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2.1 Zweckbestimmung: Wohnweg
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.5.1 20 kV-Kabel (unterirdisch)
- 1.2.5.2 20 kV-Freileitung mit 6,0m Schutzstreifen
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Dachbegrünung-extensiv
- 1.2.6.3 Anpflanzung von Obstbäumen
- 1.2.6.4 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung/1. Ordnung
- 1.2.6.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.6.6 Erhalt von Bäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
- 1.2.7.2 Umgrenzung der Flächen von Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall
- 1.2.7.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind; hier: Stützmauer / Lärmschutzwand
- 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4. Änderung
- 1.2.7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art und baulichen Nutzung
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.16 "Märzwiese II"
- 1.2.8.2 Annäherungssichtfeld
- 1.2.8.3 Vermahlung (verbindlich)

#### 2. Textliche Festsetzungen

- Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.16 "Märzwiese II" werden durch den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(5) und 1(9) BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:
    - 2.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiter verarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.
    - 2.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO unzulässig.
  - 2.2 Gemäß §§ 9(1) i.V.m. 9(1)20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
  - 2.3 Gemäß §§ 9(1) i.V.m. 9(1)24 BauGB: An den im Gewerbegebiet ausgewiesenen Baulinien sind die dort zu errichtenden Gebäude mit geschlossenen Wänden zu versehen. Fenster oder sonstige Öffnungen dürfen an dieser Wand nicht vorhanden sein. Zur Begründung siehe 2.7.5
  - 2.4 Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
  - 2.5 Für Stellplätze gilt gemäß § 9(1)20 BauGB:
    - 2.5.1 Je 5 Stellplätze gilt es einen einheimischen Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen.
    - 2.5.2 Das Verkehrsbelagrin im Bereich königlicher Stellplätze ist mit einer Ansatzmitte mit hohen Krüppel- und Wildblumenanteile zu begrünen.
  - 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:
    - 2.6.1 Flächen (252/41w) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz königlicher Eingriffe im eingeschränkten Gewerbegebiet:
      - 2.6.1.1 Die Anpflanzungen auf der Streuobstwiese sind in den Lücken durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, der gesamte Bestand ist fachgerecht zu pflegen, das Grünland ist 1-2x jährlich zu mähen oder alternativ zu beweidern.
      - 2.6.2 Flächen (Fl. 1, Flst. 296, Gemarkung Betzenrod) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz königlicher Eingriffe im Sondergebiet:
        - a) Es gilt auf der Parzelle 296 gemäß Plankarte ergänzend zum Bestand 3 Laubbäume zu pflanzen.
        - b) Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu nutzen, 2x Mahd im Jahr, das Schnittgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.
    - 2.7 Eingriffsmindernde, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 und § 9(1)25 BauGB
      - 2.7.1 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Das Plangebiet ist gemäß Planzeichen 13.2.1 der PlanZV wie folgt einzugrünen: Anpflanzung einer standortgerechten Heckenstruktur, alle 6m<sup>2</sup> 2 Sträucher, ergänzend sind im Pflanzabstand von 15m standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung einzustreuen (z.B. Hainbuche, Feldahorn).
      - 2.7.2 Im Bereich des Lärmschutzwalles sind Reihenpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung vorzusehen, Pflanzabstand von 2m bei Sträuchern und 12m bei Bäumen. Pflanzabstand der Gehölzreihen 1,5m, Artenliste siehe unter Ziffer 3.4.
      - 2.7.3 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies-Rasengittersteinen oder weitwüchsigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme für die Befestigung: Im Bereich des Misch-, Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebietes kann bei einer gewerblichen Nutzung aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden.
      - 2.7.4 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nur für die Grundstücksflächen.
      - 2.7.5 Im Bereich der auf den Baulinien festgesetzten geschlossenen Wandbereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zur Begrünung der Wände Rangkewexweh gemäß Artenliste 3.4 zu pflanzen.
  - 2.8 Gemäß § 9(1)24 BauGB: Die gemäß Plankarte zu errichtenden Aufschüttungen (Wahl) sind mit einer Höhe von mind. 2,5m über den stellen angrenzenden Wohnweg fachgerecht zu errichten. Die Verwendung von unbelasteten Erdaustrub aus dem Geltungsbereich ist zulässig. Die Wälle sind gemäß textlicher Festsetzung 2.7.2 zu bepflanzen. Die Böschungseigung darf max. 1:1,5 betragen.
- #### 3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HGO) - Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung
- 3.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HGO:
    - 3.1.1 Im Misch- und Sondergebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 19°-46° zulässig. Diese Festsetzung trifft nicht auf die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche zu.
    - 3.1.2 Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
    - 3.1.3 Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
    - 3.1.4 Flachdächer sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung und der Anbringung von Solaranlagen zulässig.
    - 3.1.5 Giebel- bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig, ihre Größe darf 2/3 der Gesamtgebäudefläche nicht überschreiten.
  - 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HGO:
    - 3.2.1 Für das Gewerbegebiet und Sondergebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Oberkantenabschnitt und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.
    - 3.2.2 Für das Mischgebiet gilt: Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzaune, naturnahe Stimmmauern oder aus Drahtgeflecht i.V.m. mit Laubsträucherhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.
  - 3.3 Begrünungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HGO: Sammelcontainer für den im Bereich der Einzelhandelsbetriebe anfallenden Abfall und Wertstoffrecycling ist mit standortgerechten, einheimischen Laubbüchsen gemäß Artenlisten 1 und 2 anzupflanzen
  - 3.4 Artenliste 1 (Auswahl)
 

|                     |   |                                    |
|---------------------|---|------------------------------------|
| Bäume               | - | Feldahorn                          |
| Acer campestre      | - | Spitzahorn                         |
| Acer platanoides    | - | Bergahorn                          |
| Acer pseudoplatanus | - | Hainbuche                          |
| Carpinus betulus    | - | Rotbuche                           |
| Fagus sylvatica     | - | Vogelkirsche                       |
| Prunus avium        | - | Traubenkirsche                     |
| Prunus padus        | - | Silberlinde                        |
| Quercus robur       | - | Winterlinde                        |
| Tilia cordata       | - | Eiche                              |
| Fraxinus excelsior  | - | Weinulme                           |
| Juglans regia       | - | so wie bewährte Hochstammobstbäume |

 Artenliste 2 (Auswahl)
 

|                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| Sträucher          | - | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea   | - | Feldahorn        |
| Acer campestre     | - | Hasel            |
| Corylus avellana   | - | Weißdorn         |
| Crataegus monogyna | - |                  |
| and laevigata      | - | Heckenkirsche    |
| Lonicera xylosteum | - | Schwarzer        |
| Prunus spinosa     | - |                  |

 Artenliste 3 (Auswahl)
 

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

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.02.2001 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.
 

Schotten, den 23.02.2001

Magistrat der Stadt  
Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gemäß § 9(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.02.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 01.03.2001 vorgestellt.
 

Schotten, den 23.02.2001

Magistrat der Stadt  
Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 05.03.2001 bis 06.04.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20.02.2001 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg.
 

Schotten, den 23.02.2001

Magistrat der Stadt  
Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HGO: Der Planentwurf wurde am 31.05.2001 als Satzung beschlossen.
 

Schotten, den 23.02.2001

Magistrat der Stadt  
Bürgermeister
5. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 

Schotten, den 23.02.2001

Magistrat der Stadt  
Bürgermeister