

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1-3) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Besonderes Wohngebiet:
 Überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III Anzahl der Geschosse (Höchstgrenze)

b besondere Bauweise

Baulinie

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Garagen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Erhaltung eines Baumes
 Anpflanzen von Bäumen
 Fassadenbegrünung
 Schaffung von Kleinstrukturen; begrünte max. 1,8m hohe Mauer, 7,5m lang, Schall-/Sichtschutz entlang der Grenze zwischen Petersiliengasse 4 und Neugasse 3 und 5

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB

GESTALTUNG

Firstrichtung
 $\geq 45^\circ$ Dachneigung (alte Teilung) größer/ gleich 45° gilt auch für Nebengebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

① Art baulicher Nutzung
 ② Dachneigung
 ③ Maß baulicher Nutzung
 ④ Bauweise
 ⑤ Grundflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 15. September 1977, geändert am 23. Januar 1990, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977, geändert durch Gesetze vom 6. Juli 1978 und vom 10. Juli 1979.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1-3) BAUGB

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BAUGB

Besonderes Wohngebiet (WB)

Das Gebiet wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß (2):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
3. Sonstige Gewerbebetriebe;
4. Geschäfts- u. Bürogebäude;
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 4 a (3) 2. BauNVO zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Im Gebiet sind gem. § 4a (4) 2. BauNVO mindestens 50 % der zulässigen Gesamtgeschossfläche für Wohnnutzung zu verwenden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BAUGB

Gemäß § 16 und § 17 (2) - (3) BauNVO wird die Höchstgrenze der Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

III. BAUWEISE § 9 (1) 2. BAUGB

Für das Gebiet wird nach § 22 (4) BauNVO die von § 22 (1) BauNVO abweichende, besondere Bauweise festgesetzt, um die Fortführung der historischen Art der Besiedlung zu gewähren. Die Bauweise wird durch Baulinien und Baugrenzen näher 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. NEBENANLAGEN - § 9 (1) 4. BAUGB

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

Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

V. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25.a+b BAUGB

a) Anpflanzen von Bäumen

An der aus der Planzeichnung ersichtlichen Stelle ist ein Baum (einheimischer Laubbaum) nach der Artenliste der Begründung anzupflanzen. Dieser Baum muss bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18 cm haben.

Bei Ergänzungspflanzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische Laubbäume bzw. Obstbaumhochstämme zu verwenden.

b) Erhalten von Bäumen

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

VI. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN - § 9 (2) BAUGB

Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel- und Firstrichten den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

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) der Hessischen Bauordnung (HBO).

1. ALS ERGÄNZUNG DER "GESTALTUNGSATZUNG" VOM 7.5.1980 WIRD FESTGESETZT:

1.) § 4 (4) wird ergänzt:

Dacheinschnitte (Dachterrassen) in geneigten Dächern dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Dacheinschnitten und Traufe beträgt, in der Dachstrage gemessen, 1,20 m; zwischen Dacheinschnitten und First in der Dachstrage gemessen, 1,50 m. Dacheinschnitte sind an Kulturdenkmälern nicht zulässig.

2.) § 4 wird ergänzt:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % davon sind mit niederem Gehölz (einheimische Sträucher) zu bepflanzen.

Für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekiesungen zulässig. Die Befestigung der Flächen ist auf ein Mindestmaß einzuschränken.

3.) § 6 wird ergänzt:

Im Falle der Wiedererrichtung eines Gebäudes ist dessen Trauf- und Firsthöhe dem abgebrochenen Gebäude anzupassen. Die alten Bauweise und sonstigen Bauwerksabstände sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6) BAUGB

I. GESAMTANLAGE

Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teil einer Gesamtanlage, im Sinne des § 2 (2) 1. DSchG.

D. HINWEISE

I. BODENDKENNMALER

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).

II. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Gebiet liegt in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den "Stauseebrunnen" der Stadt Schotten. Die Nutzungsbeschränkungen dieser Verordnung vom 30.11.1988 sind zu beachten.

III. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB am 28.9.89	Offenlegungsbeschluss § 3 (2) BauGB am 19.4.90
Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB am 26.5.90	Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 4 (1+2) BauGB am 2.10.90
Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB durch BÜRGERVERSAMMLUNG AM 15.11.89	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanungsentwurfes § 3 (2) BauGB am 26.5.90
Bekanntgemacht am 9.11.89	öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfes § 3 (2) BauGB vom 5.6.90 bis 15.7.91
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB vom 27.11.89 bis 12.1.90	Beschluß über Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB am 20.12.90

Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB am 20.12.90

Der Magistrat der Stadt Schotten

5. FEB. 1992 Zimmermann

Datum Zimmermann Unterschrift

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 14.05.1992

Az.: 34-61 d04/01-

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag

PL

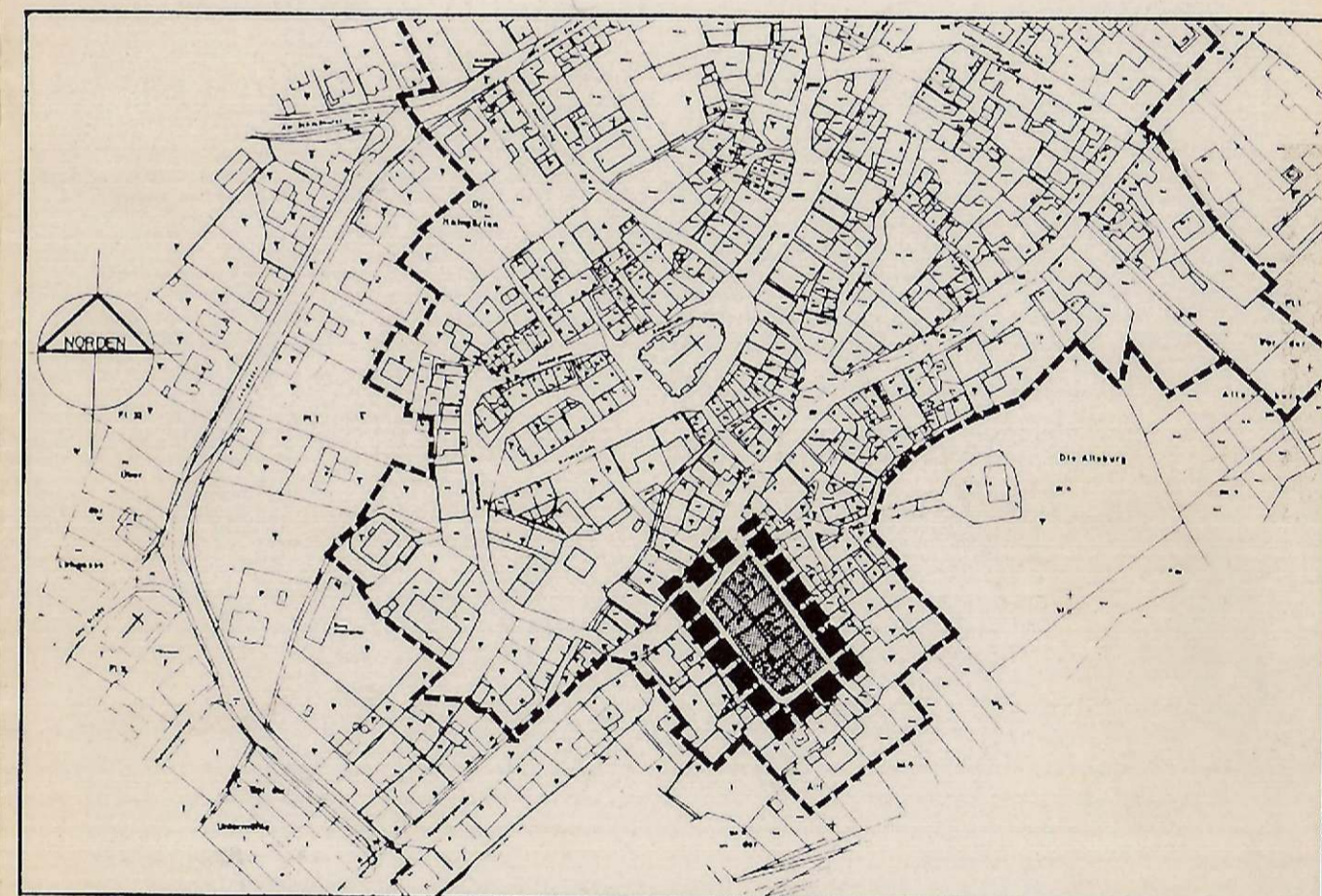
.....

.....

DIE BEKANNTMACHUNG DER ANZEIGE ERFOLGTE AM 6.6.1992 IN KREIS-ANZEIGER WETTERAU UND VOGELSBERG

Zimmermann
Bürgermeister

STADT SCHOTTEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN „S 3 NEUGASSE“



	VORLÄUFIGE PLANFASSUNG	ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	ANZEIGEPFLICHTIGE PLANF.
PL.NR.: 910/1	GL 21.6.89	GL 15.2.90 GL 16.2.90 WS 3.12.90	WS 28.1.91 WS 13.6.91
MASZSTAB: 1:500			

PLANERGRUPPE ROB ARCHITECTEN + STADTPLANER
6231 SCHWALBACH/TS. SCHULSTR. 6
TEL. 06196 / 85253