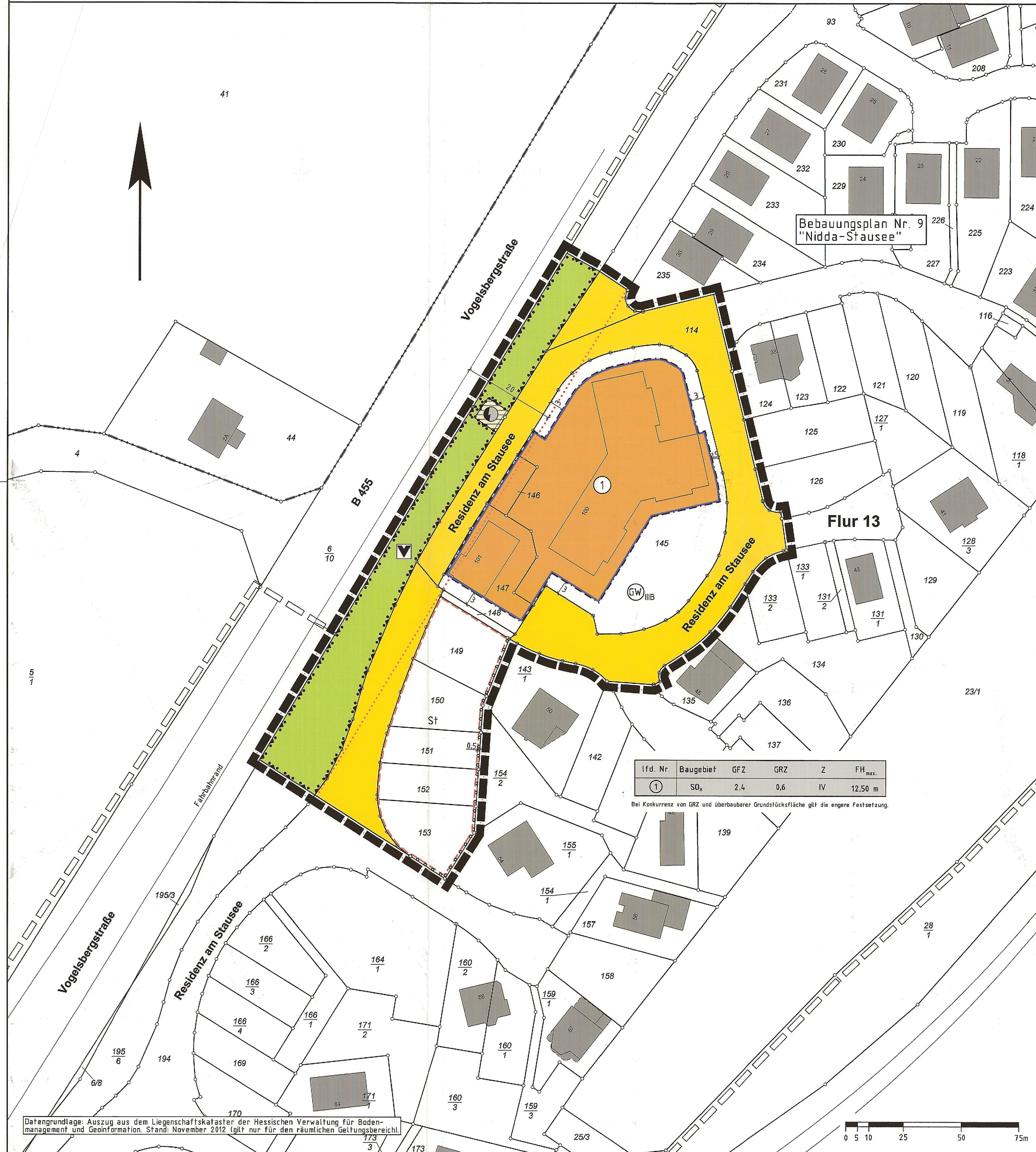


# Stadt Schotten, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 9 "Nidda-Stausee"

### 5. Änderung im Bereich "Sondergebiet Hotel"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenerverordnung 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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. 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), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 13** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 149 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 **SO** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Hotel
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden
- 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
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
- 1.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.4.1 Zweckbestimmung Elektrizität
- 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.7.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone)
- 1.2.8 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)
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.9.1.1 **St** Stellplätze
- 1.2.9.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzwall
- 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- 1.2.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.10 Sonstige Darstellungen
- 1.2.10.1 Vernaufführung (verbindlich)
- 1.2.10.2 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 2 HStRG (Ausnahme 2.1.2)
- 1.2.10.3 Grenze des Ursprungs-Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung gilt:  
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 "Nidda-Stausee" sowie der 1. bis 4. Änderung werden durch die 5. Änderung im Bereich "Sondergebiet Hotel" aufgehoben.

- 2.1 **Zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB im Sondergebiet:**
- 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 bis 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet: Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:
  1. Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
  2. Läden (i.V.m. Touristik), Schank- und Speisewirtschaften (Restaurant, Café, Imbiss, etc.)
  3. Wohnungen für Berechtigtspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebs erforderliche Personal
  4. Nebenanlagen und Stellplätze.
- 2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt: Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 2 HStRG (bzw. der überbaubaren Fläche) sind Balkone zulässig.
- 2.2 **Eingriffsmindernde, grünordnerische und landschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB:**
- 2.2.1 Stellplätze, Stellplatzzufahrten und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Schotter, Rasengitter, weifügigem Pflaster) zu befestigen.

- 2.2.2 Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.2.3 Im Bereich der Stellplätze ist gemäß Plankarte und Zeichenerklärung 1.2.8.1 die Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur vorzunehmen (Artenliste 3). Zusätzlich gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.
- 2.2.4 Im Bereich der Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün sind gemäß der Plankarte sowie der Zeichenerklärungen 1.2.8.2 Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische Arten zu ersetzen.
- 2.2.5 Im Bereich des Plangebietes sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:  
Artenauswahl und Pflanzabstände:  
Artenliste 1 (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubeneiche
Salix caprea	-	Selweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

  
Artenliste 2 (Bäume bei feuchten Bodenverhältnissen)

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fraxinus alnus	-	Faldbaum
Fraxinus excelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide
Salix caprea	-	Selweide
Salix viminalis	-	Kopfleweide

  
Artenliste 3 (Sträucher)

Cornus sanguinea	-	Hartiegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schliehe
Rosa canina agg.	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schliehe

#### 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

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 Bauordnungsrechtliche 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:**
- 3.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden.
- 3.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 **Fassadengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HBO:**
- Leuchtende und grelle Farben in der Fassadengestaltung sind unzulässig.
- 3.3 **Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
- Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
- 3.4 **Gestaltung der Grundstückeinfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
- Mindest 90% der Grundstückeinfriedungen im Sondergebiet sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

**Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:**  
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 20 HDschG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDschG wird verwiesen.
- 5.2 Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohlen-Übers-Rainrod der OVAG Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112). Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929.

#### 6 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55f HBO).

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.12.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.01.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.01.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2013 bis einschließlich 01.03.2013

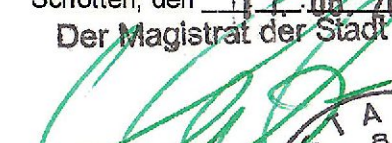

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

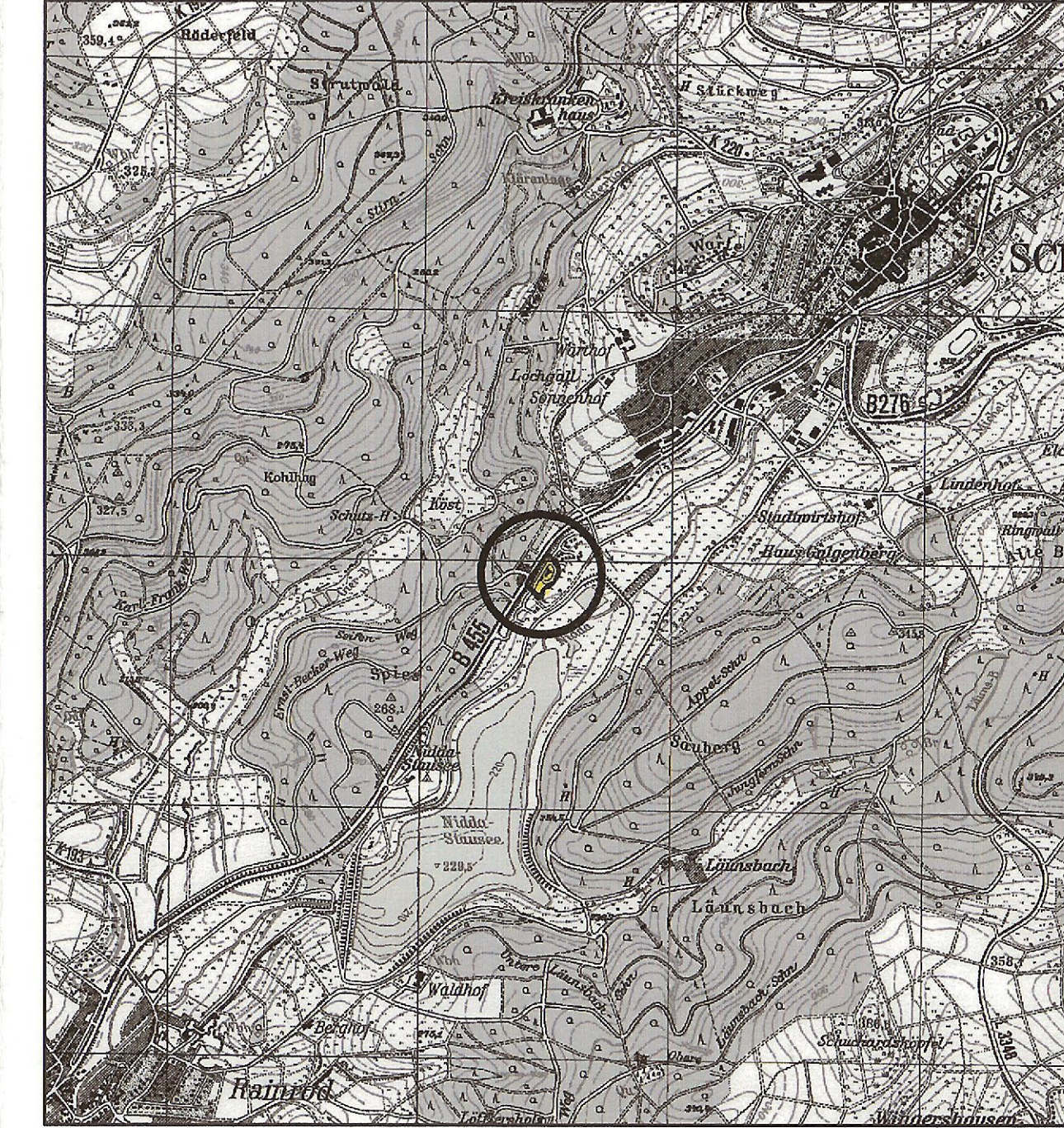
**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Diese Satzung wird hiermit angehängt.  
Schotten, den 09.06.2013

Der Magistrat der Stadt Schotten  
  
Bürgermeisterin 

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 16.06.2013

Schotten, den 11.06.2013  
Der Magistrat der Stadt Schotten  
  
Bürgermeisterin 

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Hodger, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
Stand: 13.12.2012  
21.12.2012  
24.01.2013  
09.04.2013  
Bearbeiter: Wolf  
CAD: Bell  
Maßstab: 1 : 500