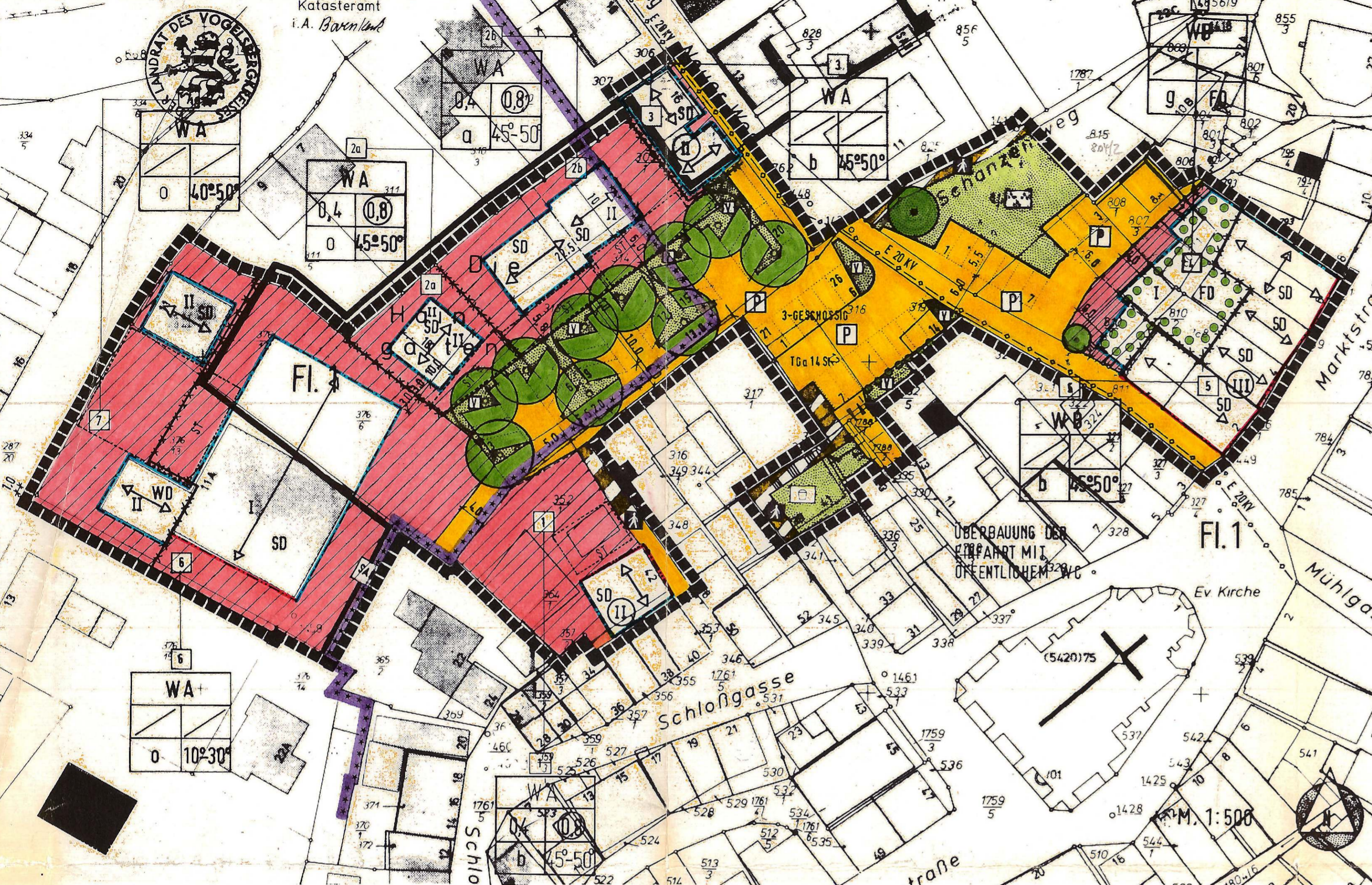


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen nach dem Stand vom 26.05.1999.
Lauterbach, den 16.05.1999 Der Landrat des Vogelsbergkreises
Katasteramt
i. A. Barmann



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (1-3) BauGB**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1. BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet: überbaubare Grundstücksfläche
 - Besonderes Wohngebiet: überbaubare Grundstücksfläche
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1. BauGB**
- 0,8 Geschößflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 (1) 2. BauGB**
- b/a/g/o besondere/abweichende/geschlossene/offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung
- VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 (1) 11. BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Treppenweg
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) 15. BauGB**
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün
 - Parkanlage
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT NACH § 9 (1) 20. BauGB**
- Erhaltung eines Baumes
 - Anpflanzen eines Baumes
 - Fassadenbegrünung
 - zu bepflanzende Flachdächer

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

- GESTALTUNG**
- 45°-60° Dachneigung in Grad
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - WD Walldach
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - Maßangabe in Metern
 - Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
 - Bereiche für Stellplätze oder Garagen
- NUTZUNGSSCHABLONE:**
- Teilgebiet
 - 1 Nutzungsart
 - 2 Grundflächenzahl
 - 3 Geschößflächenzahl
 - 4 Bauweise
 - 5 Dachneigung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6) BauGB**
- Sanierungsgebietsgrenze
 - Grenze der denkmalpflegerischen Gesamtanlage
 - Erdkabel Elektrizität

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, mit Änderung vom 25.7.1988 und mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch, die Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. vom 23. Januar 1990, die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990.

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

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Die Teilgebiete 1 - 3 sowie 6 und 7 werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die in § 4 (3) BauNVO unter 3. bis 5. genannten Ausnahmen (Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

BESONDERES WOHNGEBIET (WB)

Die Teilgebiete 4 und 5 werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4 a BauNVO festgesetzt; zulässig sind gemäß § 4 a (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 a (3) BauNVO unter 1 - 3. gemachten Ausnahmen (zentrale Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungstätten, Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

Die Teilgebiete 1 und 2 werden durch Geschößflächen- und Grundflächenzahl bzgl. ihrer baulichen Ausnutzung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in den Teilgebieten 3 bis 5 sowie 6 und 7 aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

III. BAUWEISE - § 9 (1) 2. BauGB

Für die Teilgebiete 1, 3 und 5 wird entsprechend der historischen Bebauung nach § 22 (4) BauNVO die von § 22 (1) BauNVO abweichende, besondere Bauweise (b) festgesetzt. 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. Für Teilgebiet 2 b wird nach § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweise (a) als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Für Teilgebiet 4 wird nach § 22 (3) BauNVO die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Für die Teilgebiete 2 a, 6 und 7 wird nach § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

- IV. NEBENANLAGEN - § 9 (1) 4. BauGB**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig, ausgenommen Einrichtungen für die Kleintierhaltung.
- V. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 12 (6) BauNVO**
- In den Gebieten 1, 2, 6 und 7 sind Garagen oder Stellplätze innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche zulässig. In den Gebieten 3, 4 und 5 sind Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in dem Gebiet 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Teilgebieten 3 und 5 sind Stellplatzflächen nicht möglich.
- VI. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) 25.a+b BauGB**
- a) Anpflanzen von Bäumen
An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen ist je 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.
- VII. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN - § 9 (2) BauGB**
- Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel- und Firsthöhen den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN VOM 28.1.1977 AUFGRUND DES § 118 (4) DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO).

I. DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte (Dachterrassen) in geeigneten Dächern dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Dacheinschnitten und Traufe beträgt, in der Dachschräge gemessen, 1,20 m; zwischen Dacheinschnitten und First in der Dachschräge gemessen, 1,50 m.

II. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % davon sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zu dieser Bauweise zählt auch eine in Sand verlegte, fugenfreie Pflasterung, die eine Grundwasserneubildung in ausreichendem Maße ermöglicht. Die Fugen dürfen allerdings nicht vermörtelt werden. Sollte in Einzelfällen von einer derartigen Bauweise abgewichen werden, muß zumindest eine Versickerung auf den angrenzenden Flächen sichergestellt werden. Notwendige Befestigungen sind auf ein Mindestmaß einzuschränken.

III. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (1) 16. und § 9 (1) 20. BauGB

- a) **Sicherung Wasserhaushalt**
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Regenrückhalte- und Sickerschichtenanlage bzw. eine kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschichtenanlage auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, wenn nicht genügend Freiflächen zur Installation der Anlage vorhanden sind bzw. keine effektive Ausnutzung der Anlage möglich ist. Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist erwünscht.
- b) **Habitatsicherung**
Vorhandene Habitate von Fledermäusen, Eulen, Schwalben, Mauerseglern sind bei Um- und Ausbauten zu schützen. Wo dies nicht möglich ist, sind Ersatzhabitate (Nistkästen) in geeigneter Bauweise und Platzierung zu schaffen.
- c) **Baumpflanzungen**
Für jeden gefällten Obstbaumhochstamm sind drei neue Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Wo dies aus Platzgründen nicht auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes realisiert werden kann, sind die Ersatzpflanzungen auf Grundstücken in der Gemarkung vorzunehmen.
Das im Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)" ausgewiesene Flurstück 813/1, unterhalb des Schanzengässes, ist von standortfremden Gehölzen zu befreien und in eine extensiv gepflegte Obstbaumreihe umzuwandeln.
- d) **Oberboden**
Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden (gem. DIN 18915 Teil 1-3) ist zu sichern und sachgemäß bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Verunreinigung oder Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Eine Verwendung außerhalb des Plangebietes ist nur in Ausnahmefällen möglich.

IV. WIEDERRICHTUNG EINES GEBÄUDES

Im Falle der Wiederrichtung 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 - § 9 (6) BauGB

I. GESAMTANLAGE

Die Gebäude in den Teilgebieten 1, 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes sind Teil einer Gesamtanlage, im Sinne des § 2 (2) 1. DsChG.

II. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen "Stausee" der Stadt Schotten und der OVAG "Kohlen-Rainrod". Die Festsetzungsverordnungen sind 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 f. 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. BEWIRTSCHAFTUNG PRIVATER GRÜNFLÄCHEN

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, auf die Verwendung von Torf, tropischen Hölzern, Mineraldüngern, Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden zu verzichten.

III. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB am 24.01.1990 Mag. 28.06.1990 StV	Offenlegungsbeschluß § 3 (2) BauGB am 29.08.1991
Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB am 12.10.1991	Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 3 (2) BauGB am 16.10.1991
Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB am 05.07.1990 durch Bürgerversammlung	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfes § 3 (2) BauGB am 12.10.1991
Bekanntgemacht am 23.06.1990	öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfes § 3 (2) BauGB vom 22.11.1991 bis
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB vom 26.02.1990 bis 06.04.1990	Beschluß über Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB am 17.12.1992 § 13 (1) Satz 4 BauGB am
	Satzungsbeschluß 10 BauGB am 17.12.1992

Vereinfachte Änderung nach §§ 3(3) und 13 (1) Satz 2 BauGB vom 17.09.1992 bis 17.10.1992

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 08.08.1993 Az.: 34-61 d 04/01
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
M. W.

Unterschrift
Zimmern
Bürgermeister

STADT SCHOTTEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

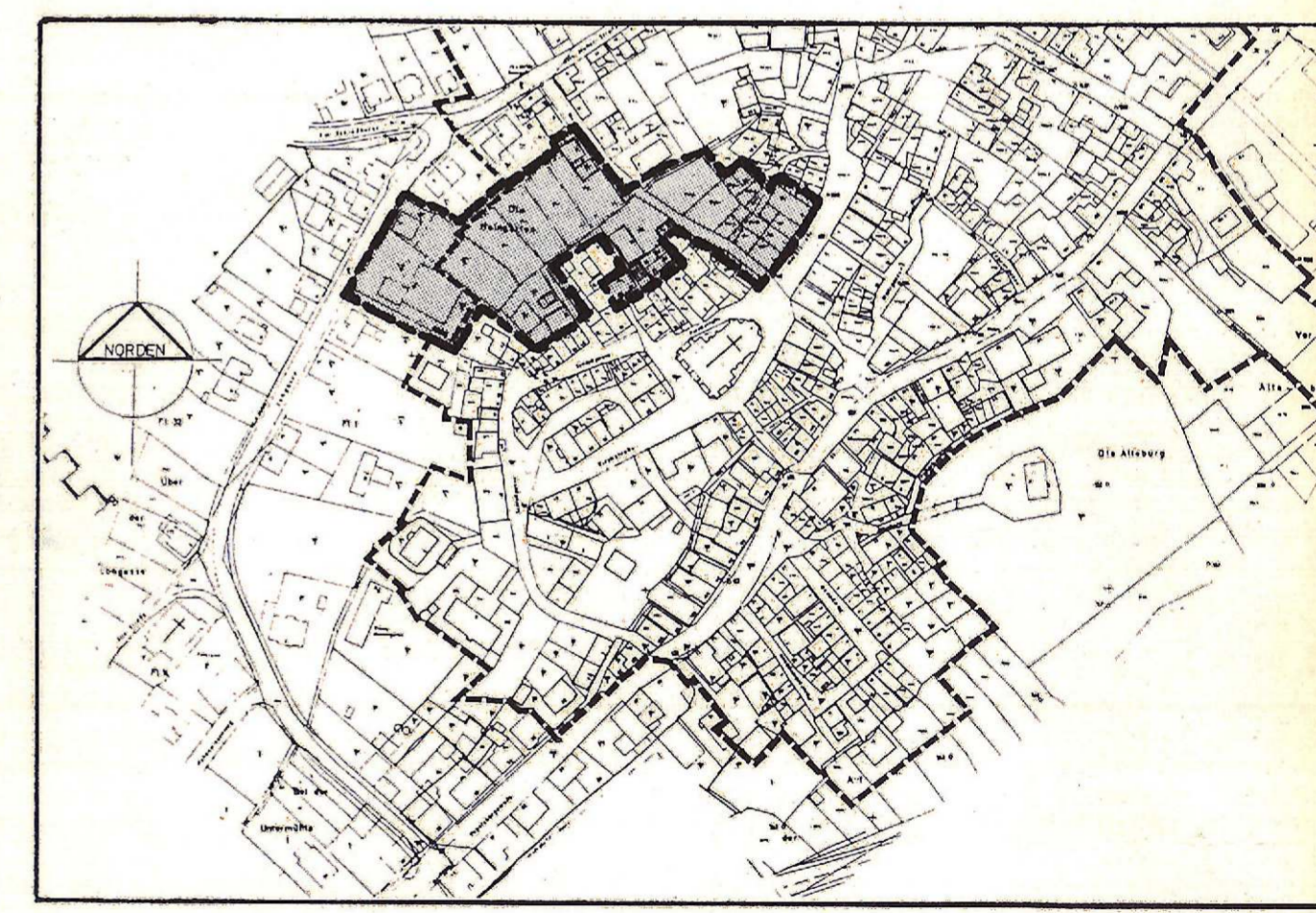
„S4 PARKDECK NEUER WEG“

31.05.1993
Datur

STADT SCHOTTEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

„S4 PARKDECK NEUER WEG“



	VORLÄUFIGE PLANFASSUNG	ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	ANZEIGEPFLICHTIGE PLANE
PL. NR.:	GL 01.07.89	WS/H 29.04.91	
911/1	WS 22.05.90	K/WS 8/92	
MASZSTAB:			
1: 500			

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