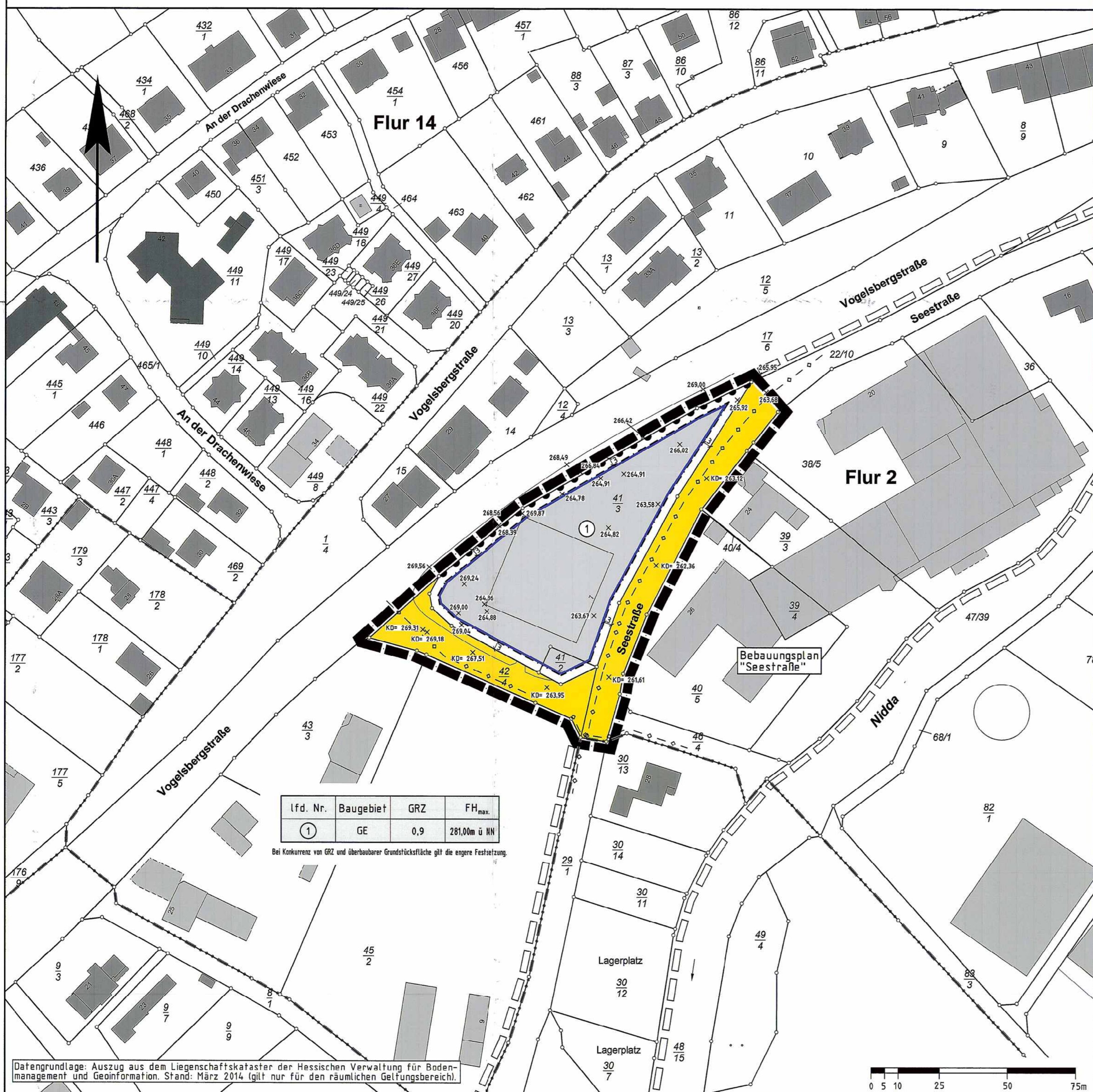


# Stadt Schotten, Kernstadt

## Bebauungsplan "Seestraße"

### 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenverordnung 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. 1609),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 **Flur 2** Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 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 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
    - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
      - 1.2.2.1 **0,9** Grundflächenzahl (GRZ)
      - 1.2.2.2 **FH<sub>max.</sub>** Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über NN
      - 1.2.2.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 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 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
        - 1.2.4.1 **Straßenverkehrsfläche**
        - 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
        - 1.2.4.2.1 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
        - 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
          - 1.2.5.1 20 kV-Kabel (Lage nicht eingemessen)
          - 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
            - 1.2.6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
            - 1.2.7 **Sonstige Darstellungen**
              - 1.2.7.1 **5,3** Vermahlung (verbindlich)
              - 1.2.7.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Seestraße"
              - 1.2.7.3 Höhenpunkte, die Höhen beziehen sich auf m ü NN

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

Für den Geltungsbereich gilt:  
 Die zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seestraße“ werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet 1:

Im Gewerbegebiet 1 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass Betriebswohnungen allgemein zulässig sind.

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet 1:

Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeiteten Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (5,4-10 (Z) Regionalplan 2010, Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:

2.2.1 Im Gewerbegebiet 1 wird als unterer Bezugspunkt der Höhenmessung für die Firsthöhe m ü NN festgesetzt.

2.2.2 Die Zulässigkeit von Gewerbetakmen, Silos und über die Firsthöhe hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung (FH<sub>max.</sub>) unberührt.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.3 Eingriffsmindernde und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
 Bei der Neuanlage von Gehwegen, PKW-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.4 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Bei der Neuanlage von Stellplätzen sind diese durch einheimische Bäume, Hecken und Sträucher soweit wie möglich zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.5.

2.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und der Grenzabstände

Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten		

Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schreebball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pflaferhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veltchil"	-	Wälder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

2.6 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit dies nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden kann.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)

##### Dachgestaltung und Dacheindeckung

3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:  
 Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 45°.

##### Werbeanlagen

3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:  
 3.2.1 Fremdwerbung ist unzulässig.  
 3.2.2 Werbeanlagen mit Blink- und Lauflichtern sind unzulässig, Fahnen sind zulässig.

##### Einfriedungen

3.3 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstelzschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

##### Grundstücksfreiflächen

3.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:  
 Mind. 30 %, der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>, Artenliste siehe unter Ziffer 2.5.

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten – Tiefbrunnen „Stausee“, sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden – Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.  
 4.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.  
 4.3 In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG verlegt.

#### 5 Hinweis für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

5.1 Gemäß § 20 HDSchG:  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 30.04.2014  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.05.2014  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.05.2014  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 16.06.2014

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 24.07.2014

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.

STA 08 2014  
 Schotten, den 23.08.2014  
 Der Magistrat der Stadt Schotten  
 Bürgermeister: Schaab  
 Bürgermeisterin: Schaab

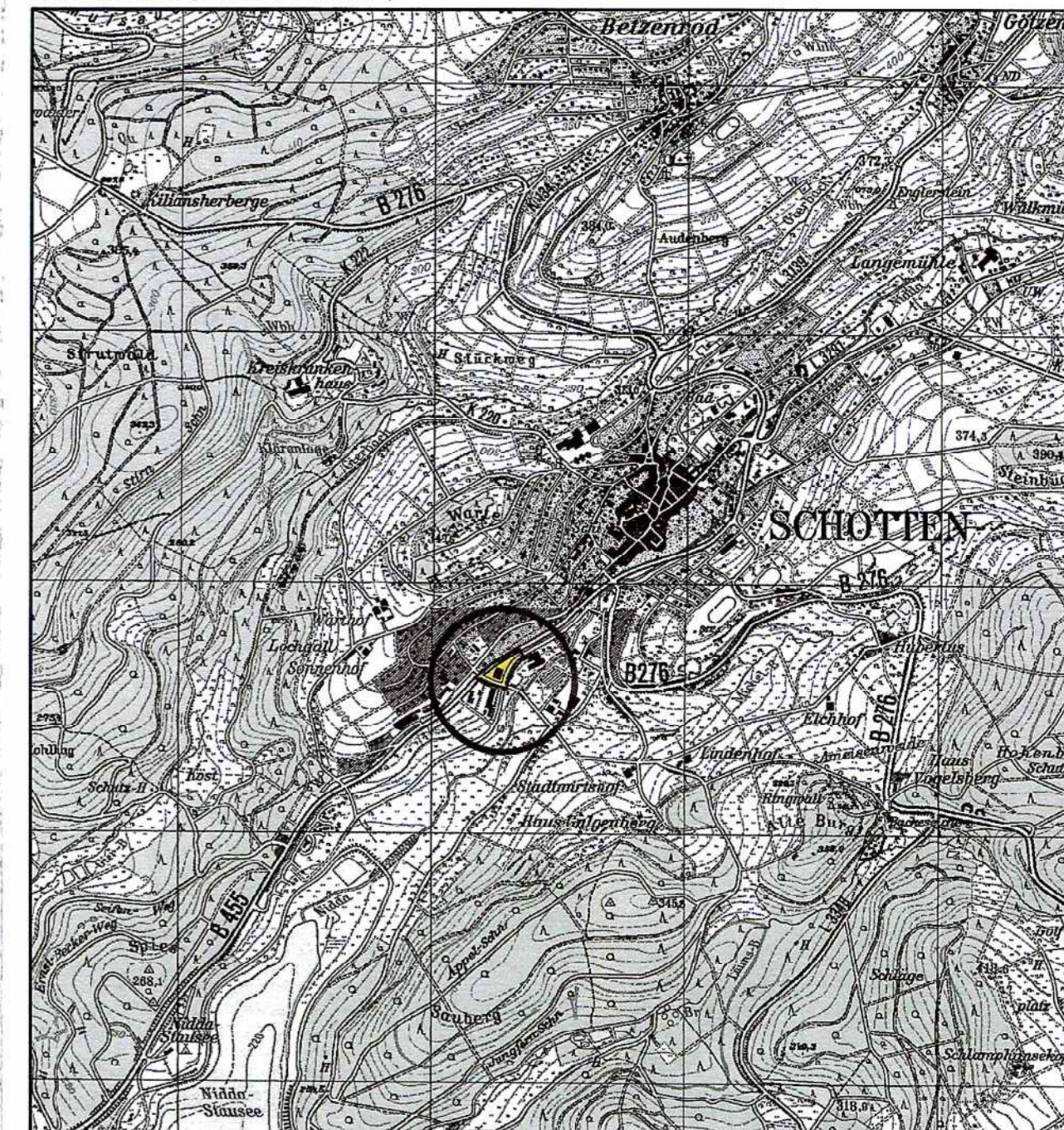
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.08.2014

Schotten, den 25.08.2014

Der Magistrat der Stadt Schotten  
 Bürgermeister: Schaab  
 Bürgermeisterin: Schaab  
 1. Stadtrat

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stadt Schotten, Kernstadt  
 Bebauungsplan "Seestraße"  
 1. Änderung  
 Sitzung  
 Stand: 10.03.2014  
 30.04.2014  
 23.06.2014  
 Bearbeitet: Wolf  
 CAD: Bell  
 Maßstab: 1 : 1.000