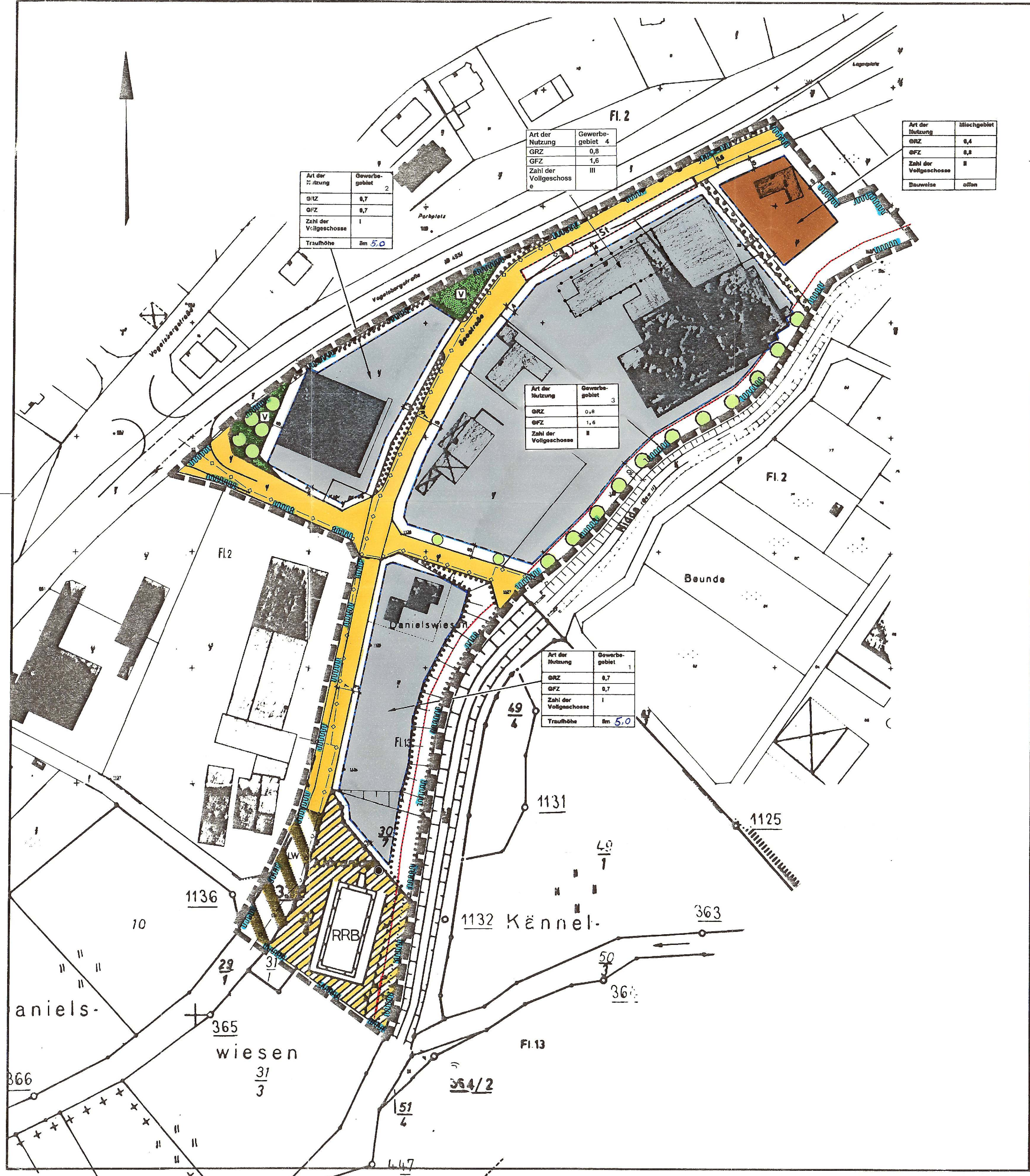


Stadt Schotten

Kernstadt

Bebauungsplan

"Seestraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132),
Planzeichungsverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I, S. 34)

- 1. **Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2.1 Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2.1.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 GFZ Geschosflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Maximale Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.2.3 **Bauweise**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- 1.2.4 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Lw. Hauptwirtschaftsweg
- 1.2.4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- 1.2.5 Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.2.5.1 20 kV-Kabel
- 1.2.5.2 RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 1.2.5.3 Grundwassermeßpunkt
- 1.2.5.4 Grünflächen (privat)
- 1.2.5.5 Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün/Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 1.2.6 Wasserflächen
- 1.2.6.1 Wasserzweckbestimmung
- 1.2.7 Wasserschutzgebietszone III A
- 1.2.7.1 Bauverbotszone (10m ab Gewässerböschungsoberkante)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.2.8 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- 1.2.8.3 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.2.9.1 hier: Stellplätze
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.3 Maßangaben (verbindlich)
- 1.2.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.5 Böschungen - Bestand

Nachrichtliche Übernahme
Der Planbereich liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten "Staussee" sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohlen-Rainrod. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

2. Textliche Festsetzungen

(2.0) Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 8(3) BauNVO gilt f. d. Gewerbegebiet 1 und 3: Im Gewerbegebiet 1 und 3 wird gemäß § 1(6) BauNVO bestimmt, daß Betriebswohnungen allgemein zulässig sind.

(2.1) Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für die Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO:
Die Errichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

(3.0) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

(3.1) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

(4) Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

(4.1) Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanzV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsflächen folgende Maßnahmen:
Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, zweireihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5m, zwischen den Hecken 1-1,2m, der Anteil dornenbewehrter Arten soll 50% betragen, je 20m gilt es einen Laubbaum zu pflanzen, der Anteil an Koniferen darf 10% nicht übersteigen.

(4.2) Außenwände von Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

(4.3) Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5m breites Beet vorzusehen. Artenauswahl unter 5.

(4.4) Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmeweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

(4.5) Stellplätze sind durch einheimische geeignete Bäume, Hecken und Sträucher soweit wie möglich zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm, gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 4m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterhalten. Böschungen zwischen den Stellplätzen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

(5) Artenauswahl:

Bäume	Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer platanoides - Spitzahorn	Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna - Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Euonymus europaea - Pfaffenblüthen
Fraxinus excelsior - Esche	Lonicera xylosteum - Heckenkirnsche
Prunus avium - Wildkirnsche	Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Quercus petraea - Traubeneiche	Sambucus nigra - Schw. Holunder
Quercus robur - Stieleiche	Prunus spinosa - Schlehe
Salix caprea - Salweide	
Sorbus aucuparia - Vogelbeere	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten

(6) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(6.1) Dachgestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:
- Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 45°.

(6.2) Werbeanlagen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)2 HBO:
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfaßt.

(6.3) Einfriedungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
- Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).
- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

(6.4) Grundstücksfreiflächen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 5. Die gem. § 9(1)25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

(6.5) Brauchwassernutzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:
- Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird).

Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB:
Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.05.1999 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.1999 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.07.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.07.1999 bis 30.07.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.08.1999 bis 03.09.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.07.1999 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg

4. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und 3 BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 20.03.2000 bis 03.04.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.03.2000 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg

5. Satzungsbeschuß gem. § 16(1) BauGB:
Der Planentwurf wurde am 27.04.2000 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:
Der Satzungsbeschuß wurde am 27.04.2000 als Satzung beschlossen. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Bestätigung der Vermerke 1-5.

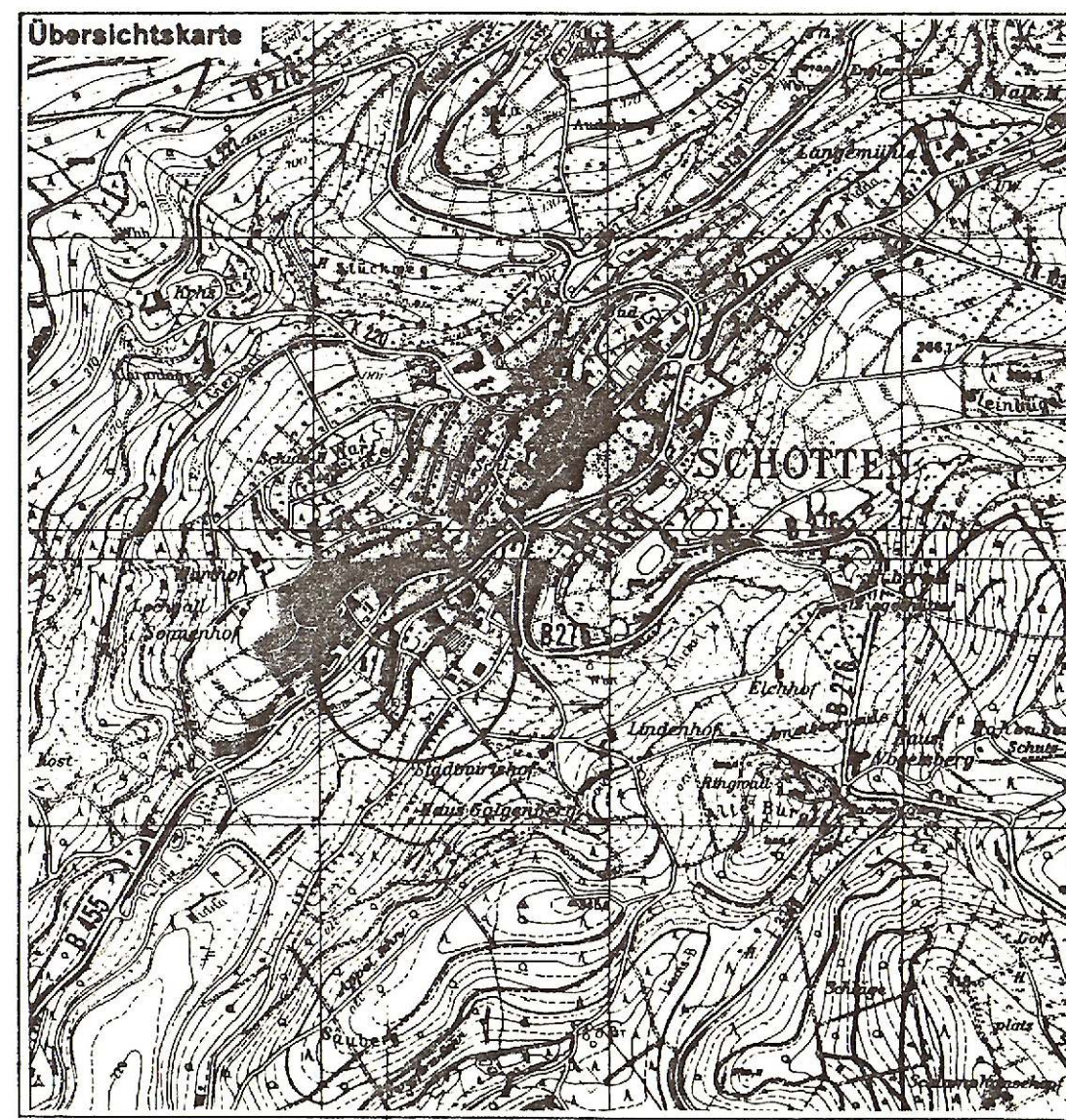
Schotten, den 08.06.2000

Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann Bürgermeister

Katasteramtliche Bescheinigung
Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Lauterbach, den

Der Landrat des Landkreises Vogelsberg
Katasteramt Lauterbach
Im Auftrag:



Stadt Schotten Kernstadt
Bebauungsplan „Seestraße“

Planungsstand: 4/00
Satzung
Plangröße:
Bearb.: M. Wolf
gez.: C. Beil
Maßstab: 1:1.000

PLANÜBÜRO HOLGER FISCHER
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden - Leihgestern
Tel: 06403/9537-0 * Fax: 06403/9537-30