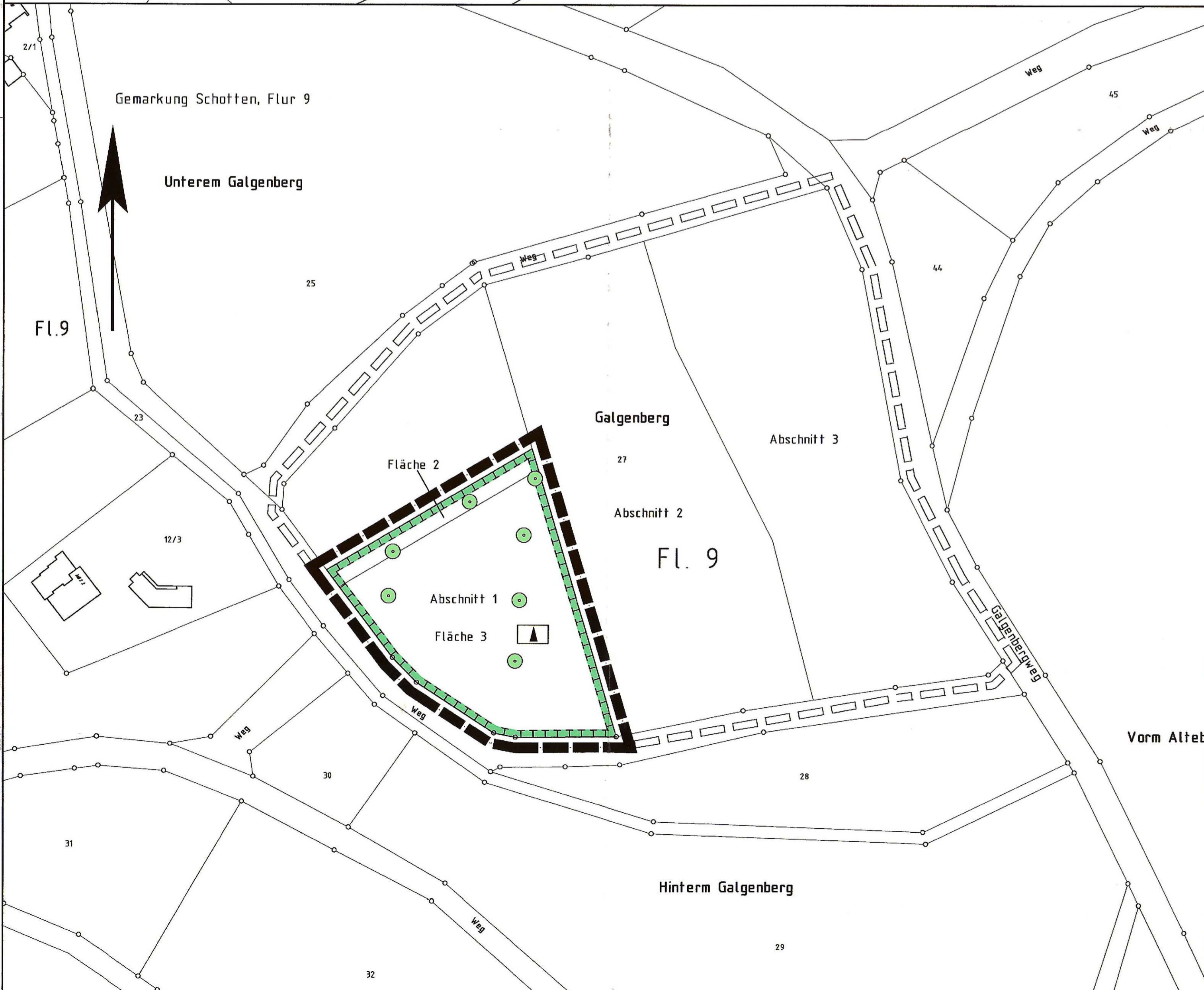


Stadt Schotten, Kernstadt Bebauungsplan "Stirn"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	THmax.	Bauweise	Typ
1	WA	0,3	0,3	I	4,5m	o	E
2	WA	0,3	0,3	I	4,5m	o	E/D
3	WA	0,3	0,3	I	5,0m	o	E/D

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 (BGBl. I Nr. 61, S. 3138-3187).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274).
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 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 (III) BauGB)
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (III) BauGB)
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 THmax = Höhe baulicher Anlagen in ... m, hier: max. Traufhöhe gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte / gemessen in der Mitte des Grundstückes an der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachstuhl
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(III) BauGB)
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.4 Baugrenze
 - 1.2.3.4.1 überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
 - 1.2.3.4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23(5) BauNVO sind Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(III) BauGB)
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.3.1 S hier: Stichweg (privat)
 - 1.2.4.3.2 LW hier: Landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg
 - 1.2.4.3.3 F hier: Fußweg
 - 1.2.4.3.4 V hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - 1.2.5 Grünflächen (§ 9(III) BauGB)
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung: Wohnungsnahe Hausgärten (privat)
 - 1.2.5.2 Zweckbestimmung: Spielplatz (öffentlich)
 - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(II) und 25 BauGB)
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflegemaßnahmen siehe Textliche Festsetzung 2.5ff.
 - 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung
 - 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Wacholderweide
 - 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.6.3 Anpflanzen von Bäumen (Laub- oder Obstbäume)
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.7.2 Geltungsbereich Gesamtkonzept Ausgleich/ Ökokonto "Galgenberg"
 - 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 - 1.2.8 Sonstige Plandarstellungen
 - 1.2.8.1 Vermaßung (verbindlich)
 - 1.2.8.2 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme
 - 1.2.9.1 ÖVAG 0,4 Kabel Bestand

2.7 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| Bäume 1. Ordnung | - | Spitzahorn |
| Acer platanoides | - | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Hainbuche |
| Corylus avellana | - | Roble |
| Carpinus betulus | - | Stieleiche |
| Fagus sylvatica | - | Winterlinde |
| Quercus robur | - | Eiche |
| Tilia cordata | - | Walnuß |
| Fraxinus excelsior | - | |
| Juglans regia | - | |
- Bäume 2. Ordnung
- | | | |
|------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Silberweide |
| Salix caprea | - | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | - | |
- sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
- | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Sträucher | - | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | - | Hazel |
| Corylus avellana | - | Geißweide |
| Viburnum opulus | - | Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | - | Waldrose |
| Euonymus europaeus | - | Pflaumenhecke |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rubus fruticosus agg. | - | Brombeere |
| Sambucus nigra | - | Schwarze Holunder |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |

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

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung)

- 3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO (Dachform, -neigung, -farbe):
 - 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 20°-48°.
 - 3.1.2 Bei Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 20° zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern diese extensiv begrünt werden. Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für überdachte Pkw-Stellplätze (Carports).
- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO (Einfriednungen):
 - 3.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - 3.2.2 Die straßenseitige Einfriedrung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedrungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO (Grundstücksoberflächen):
 - 3.3.1 Mind. 90% der Grundstücksoberflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 20% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25m², ein Strauch 1,5m². Die gem. Ziffer 1.2.6.2, 1.2.6.3, 2.4.2, 2.4.3 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwasser) zu verwenden.

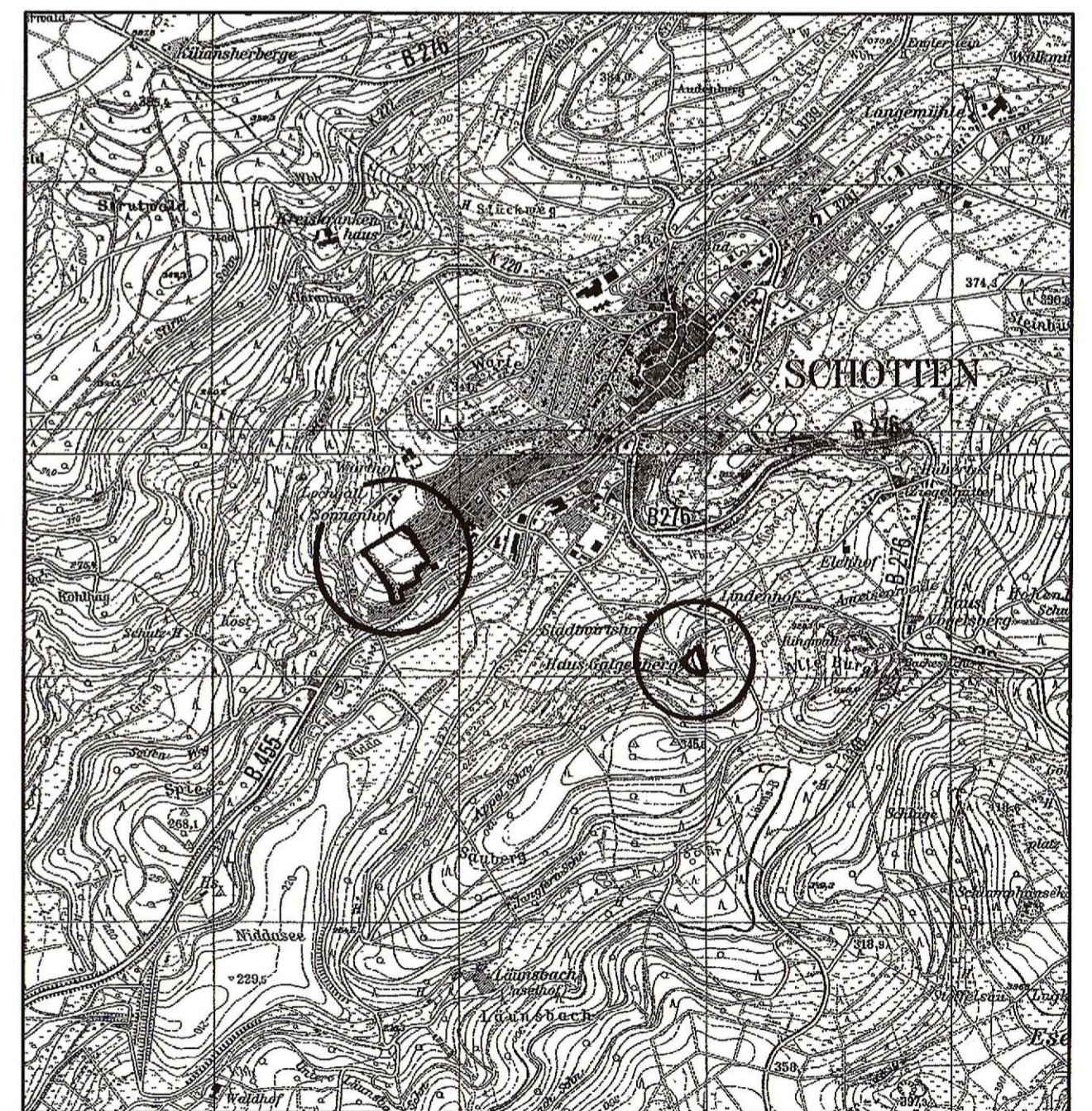
5 Nachrichtliche Übernahme

- 5.1 Der Planbereich liegt in den Zonen III A und III B der Trinkwasserschutzgebiete für den Stausee-Brünnen (III) und das Wasserwerk Rainrod (III B). Auf die Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung wird verwiesen.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.02.2002 im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.
- 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.02.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 7.3.2002 vorgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.10.2002 bis 22.11.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.10.2002 im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 27.02.2003 als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 15.3.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Übersichtskarte 1 : 25.000



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stand: 29.08.2002
 Stadt Schotten, Kernstadt
 Bebauungsplan "Stirn"
 Satzung

Bearbeitet:	H. Wolf
CAD:	Ka./Schneider
Plangröße:	80 x 89cm
Maßstab:	1 : 1.000