



SCHOTTEN-SCHINNEIDE

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des Hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MD 1 (2)** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Zulässig sind nur:
1. sonstige Wohngebäude
2. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- z.B. 0,6** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E beim Bau von Wohnhäusern nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung beim Bau von Wohnhäusern

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- bestehende Erschließungsstraße

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- freiwachsende Hecke
- Integrierter landschaftlicher Weg
- Ruderalfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- freiwachsende Hecke
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Obelbäume auf privaten Grundstücksflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Maßzahlen
- Nutzungsschablone
- Grundflächenzahl
- Baugebiet
- Bauweise
- Geschosflächenzahl

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MD 1	O	0,4	0,6	4,50 m (Berg) 6,50 m (Tal)	11,00 m
MD 2	O	0,6	0,8	4,50 m (Berg) 6,50 m (Tal)	11,00 m

1.2 Traufhöhen und Firsthöhen

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Die bestehende bereits asphaltierte Verkehrsfläche ist durch eine Böschungsbepflanzung bereits durchgrünt.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom

Wasserversorgung und Entwässerung werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Auch für Telefon und Strom sind beim Ausbau Trassen vorgesehen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 auf privaten Grundstücksflächen

4.1.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen ist pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 Obstgehölz in der Qualität H, ab 7 cm Stammumfang oder 1 Laubbäumchen in der Qualität H, 3 x v., 16-18 zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

4.1.2 Am westlichen Rand des Planungsgebietes ist auf den hier betr. privaten Grundstücksflächen eine dreireihige freiwachsende Hecke - Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m - aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
Zu pflanzen sind 20 % Heister, 2 x v., 150 - 200, folgender Arten:
Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn.

Zu pflanzen sind 80 % Sträucher, 2 x v., 100 - 150, folgender Arten:
Hasel, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder, Himbeere, Brombeere, Pflehenhäutchen, gew. Schneeball, Traubenkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Kreuzdorn.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Zulässig sind beim Neubau von Wohnhäusern Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°. Bei einzeln stehenden Garagen sind nur Satteldächer in der Dachneigung von 36° - 45° oder begrünte Flachdächer erlaubt. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Stadtbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schiepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben dürfen die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe beim Bau von Wohnhäusern darf 0,90 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen).

FENSTER

Fenster in Wohnhausneubauten sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig. Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Bei reiner Wohnnutzung des Grundstücks sind 50% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgärten darf nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schotten.

FASSADENBEGRÜNNUNG

Zur Gestaltung ungeliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünnung vorzusehen; Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze nach Wahl des Grundstückseigentümers zu bepflanzen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, wobei die Zisternengröße mind. 4 m³ betragen muß. Das Fassungsvermögen des Regenwasserspeichers ist nach Abhängigkeit der Dachflächen, des Brauchwasserbedarfs und der Niederschlagsmengen zu ermitteln.

Das Dachflächenwasser muß als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf an den öffentlichen Kanal ist möglich. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der städtischen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

E.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Vollzugsfristen - Nachweise

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Stadt Schotten nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (siehe Planauschnitt) Lauterbach, den 10.11.1998 Der Landrat des Vogelsbergkreises - Katasteramt - Im Auftrag

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1998 beschlossen. Der Beschuß wurde am 17.06.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Schotten, den 1. JULI 1999
Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 17.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.06.1998 bis 28.06.1998.

Schotten, den 1. JULI 1999
Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 16.06.1998.

4. Auslegungbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.06.1998 bis 30.07.1998 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 17.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Schotten, den 1. JULI 1999
Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.1998 beschlossen worden.

Schotten, den 1. JULI 1999
Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschuß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 07.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 07.11.1998 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung offen.

Schotten, den 1. JULI 1999
Der Magistrat der Stadt Schotten
Zimmermann, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan "Unter der Schinneide" in der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis

M = 1 : 1 000

November 1998