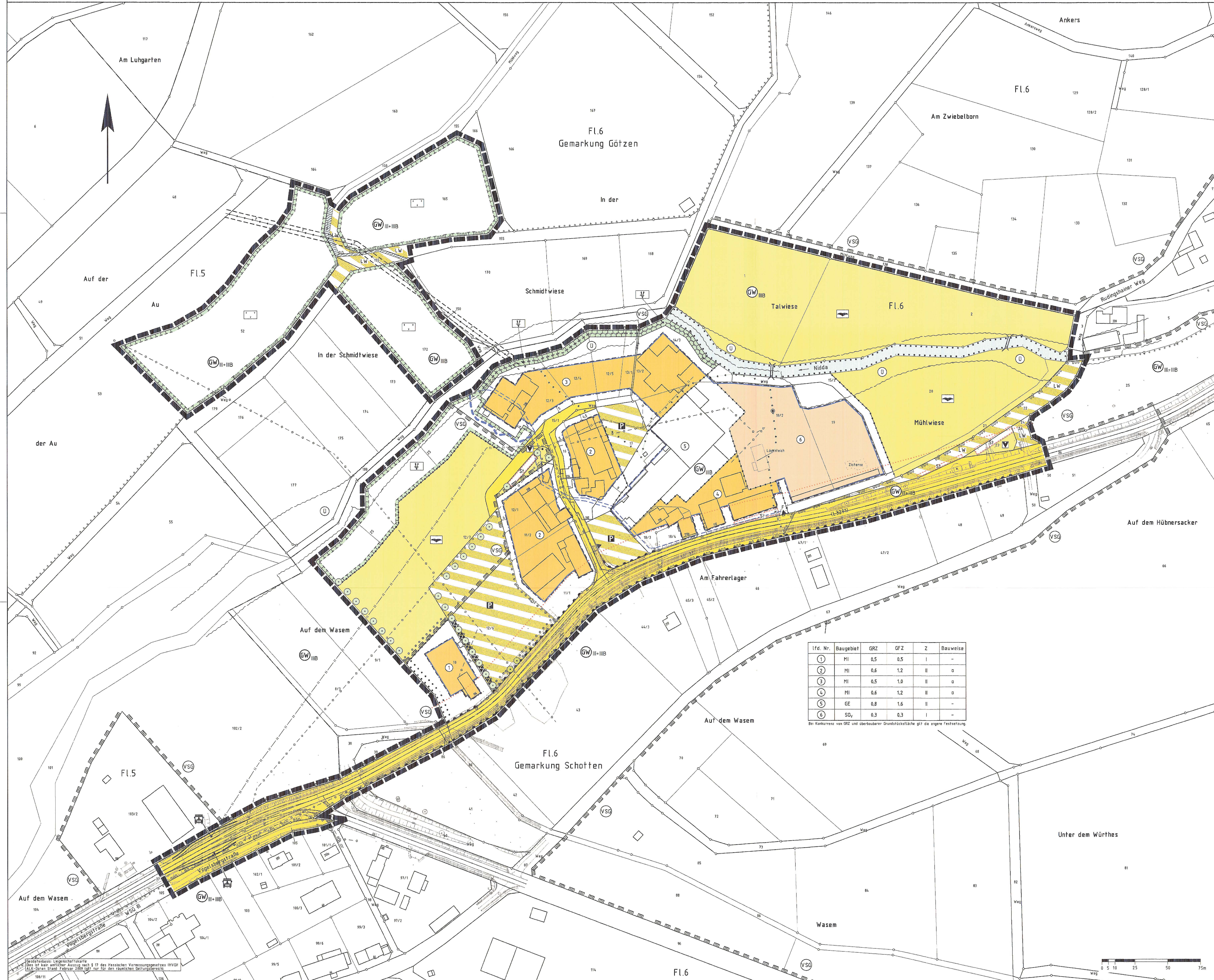


Stadt Schotten, Kernstadt

Bebauungsplan "Vogelpark Schotten"



lfd. Nr.	Baugetier	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MI	0,5	0,5	I	-
2	MI	0,6	1,2	II	0
3	MI	0,5	1,0	II	0
4	MI	0,6	1,2	II	0
5	GE	0,8	1,6	II	-
6	SOV	0,3	0,3	I	-

GRZ: Kennzahl von GRZ und überbauten Grundstücksfläche (je eigene Festsetzung)

Rechtsgrundlagen
 Baugesetz (d.F. der Bauverordnung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1929), BauZulassungsverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 466), Planzoneneinweisung 1999 (PlanZV 99) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1981 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1929), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 180), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bauverordnung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katalographische Darstellungen
 1.1.1 Flurgenosse
 1.1.2 Fl. 6 Flurnummer
 1.1.3 Polyzentrum
 1.1.4 (1) Flurstücknummer
 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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 1.2.1.2 Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO
 1.2.1.3 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Vogelpark
 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.2.2.1 Geschosshöhe (GH)
 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GFZ)
 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.2.3.1 offene Bauweise
 1.2.3.2 Baugrenze
 1.2.3.2.1 überbaute Grundstücksfläche im Baugrund (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 1.2.3.2.2 nicht überbaute Grundstücksfläche im Baugrund (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
 1.2.3.2.3 Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 1.2.4 Straßenverkehrsfläche
 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Öffentliche Fläche
 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung Halbestellenbuch
 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 1.2.4.4.1 Einfahrt
 1.2.4.4.2 Feuerwehrzufahrt
 1.2.4.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 1.2.5 Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 1.2.5.1 Zweckbestimmung Vogelpark (privat)
 1.2.5.2 Zweckbestimmung Verkehrsgrün (öffentlich)
 1.2.5.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 1.2.6 Ackerparzelle
 1.2.6.1 Überschwemmungsgebiet
 1.2.6.2 Nidde
 1.2.6.3 Graben
 1.2.6.4 Verrohrter Graben
 1.2.6.5 Graben (geplant)
 1.2.6.6 Umgrenzung d. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtl.) Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassererwinning mit Angabe der Schutzzone, siehe 5.2
 1.2.7 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 22 und 23 BauGB)
 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche
 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland und standortgerechte Gehölze
 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen 1 und 2, Grünung
 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 1.2.7.4 Erhalt von Laubbäumen
 1.2.7.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 1.2.7.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 1.2.7.6.1 Nat. Vogelschutzgebiet Vogelsberg
 1.2.8 Sonstige Planzeichen
 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Baugrund, hier:
 1.2.8.1.1 Stellplätze
 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 1.2.9 Sonstige Darstellungen
 1.2.9.1 Verwallung (verbodlich)
 1.2.9.2 Gebäude (Bestand)
 1.2.9.3 Bauweise gemäß § 23 HStVG
 1.2.9.4 Brückenbauwerk (Lage unveränderlich)
 1.2.9.5 Erdwall mit Bepflanzung
 1.2.10 Nichtrechtliche Übernahme (9 Abs. 6 BauGB)
 1.2.10.1 Wasserleitungen (Bestand, nicht gemessen)
 1.2.10.2 Kanalleitungen (Bestand, nicht gemessen)
 1.2.10.3 20-kV Freileitung der OVG mit beidseitigen Schutzstreifen von je 30 m nicht gemessen)
 1.2.10.4 20-kV Kabel der OVG (nicht gemessen)
 1.2.10.5 Alltagsort (Alltags-Nummer S25 016 130-001 095), Lage unveränderlich

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
 2.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO:
 Vergnügungsgebiet i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in dem Mischgebiet 1-3 auch nicht ausnahmsweise zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet: Im Sondergebiet (SOV) mit der Zweckbestimmung Vogelpark sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:
 1. Funktionsgebäude (z.B. Lageräume)
 2. Vogelhaus, Volieren
 3. Tiergehege, Teiche
 4. Technische Einrichtungen
 5. Wege
 6. Läden (i.V.m. Touristik), Schar- und Speisewirtschaften (Café, Imbiss, Biergarten, etc.)
 7. Sportanlagen
 8. Spielplatz
 2.1.2.1 Die Lage der geplanten Nutzungen im Bereich des Sondergebietes kann innerhalb der Fläche variiert werden.
 2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO gilt für die privaten Grünflächen im Bereich der privaten Grünflächen sind folgende baulichen Anlagen zulässig:
 1. Funktionsgebäude (z.B. Lageräume)
 2. Vogelhaus, Volieren
 3. Tiergehege
 4. Technische Einrichtungen
 5. Wege
 6. Spielplätze
 7. Freizeit- und Erhaltungseinrichtungen (z.B. Gärten der Biene, etc.)

3 Bauordnungrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orte und Ortslagenanforderungen)
 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 3.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
 Zulässig sind Sattel-, Pult-, (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppeldächer) mit einer Dachneigung von mind. 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
 3.1.2 Bei Gebäuden im Sondergebiet und im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Vogelpark sind von 3.1.1 abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 3.1.3 Bei Gängen, überdachten PAV-Geplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung mind. 20° zulässig.
 3.1.4 Zur Dachabdeckung sind rote (mit bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelfarbene oder reflektierende Dachoberflächen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
 3.1.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 3.2.1 Zulässig sind im Misch- und Sondergebiet ausschließlich gelbe Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberfläche zzgl. nach innen abgewinkeltem Überhangschutz und in Verbindung mit einreihigen, standortgerechten Laubbäumen oder Klempfanzweigen.
 3.2.2 Mauer-, Betschotter- und Mauerwerk sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßennutzen handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.
 3.2.3 Im Bereich des Sondergebietes und der Grünfläche Zweckbestimmung Vogelpark sind Einfriedungen grundsätzlich zulässig.
 3.2.4 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind neu anzulegende Einfriedungen unzulässig.
 3.3 Gestaltung der Grundstückshäuflichkeiten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
 Mind. 90% der Grundstückshäuflichkeiten im Mischgebiet sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 20% zu begrünen. Als bepflanzt gilt: Je 50cm ein Baum oder je 1m² ein Strauch gemäß Planzeichen 1 bis 3. Die Urter der Festsetzungen 2.3.4 vorzunehmenden Anpflanzungen sind angebracht.
4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWVG)
 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWVG:
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
5 Nichtrechtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 5.1 Gemäß § 20 HStVG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HStVG wird verwiesen.
6 Hinweise
 6.1 Aneinanderreihung:
 Die Besetzung der Verbotstafelbestände § 44 BImSchG gilt auch bei nachfolgenden konkreten Planumsetzungen. Der Vorhabensträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Aneinanderreihens ggf. nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 59f HStVG.
 6.2 Die Baubereitstellung sowie Rückbau- und/oder Räumungs- und/oder Gebäudeträger müssen § 39 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) durchgeführt werden.
 6.3 Im Bereich der festgelegten Forstparzellen und Ruhestätten der Zwergfledermaus sollen zukünftige Veränderungen am Gebäude möglichst vermieden werden. Zutünftig notwendige Maßnahmen sind mit Voricht vorzunehmen und dürfen nicht in der Wochenstanzzeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden.
 Der zukünftige Neubau der Gebäude hat flächengerecht zu erfolgen. Anfordernde Maßnahmen (z.B. Fledermauskästen, spezielle Dachstuhl, etc.) können ohne großen finanziellen oder materiellen Aufwand in die Neubauten integriert werden, haben weitreichende Wirkungen für Fledermaus und werden deshalb empfohlen.
Vorfahrtsvermerk:
 Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.12.2009
 Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.09.2010
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.09.2010
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 19.02.2011
 Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWVG erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2012
 Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger 'Vogel' / 'Wetter'.
Anfertigervermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Schotten, den 28.01.2013
 Der Magistrat der Stadt Schotten Die Schöpfung wird bewahrt
 Bürgermeisterin
 Schotten, den 08. FEB. 2013
 Der Magistrat der Stadt Schotten
 Bürgermeisterin
 Schotten
 Oberkarten (Maßstab 1:25.000)
 Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 39644 Lüneburg - Tel. 41493 / 9397-0, Fax: 9397-24
 Plan: 23.10.09 / 10.12.10
 26.10.10 / 19.12.10
 04.09.2010
 Bearbeiter: wlf
 CAD: Bst, SWS, LKH
 Maßstab: 1:2.500
 Sitzung