

Hinweis:
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Zum alten Feld", rechtskräftig seit 2010, wird teilweise und die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Zum alten Feld", rechtskräftig seit 2011, wird vollständig aufgehoben. Die 3. Änderung, rechtskräftig seit 1993, und die 5. Änderung, rechtskräftig seit 2001, des Bebauungsplanes "Zum alten Feld" werden für den Geltungsbereich der 10. Änderung aufgehoben.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

○	Grundstücksgrenze	Fl.1	Bezeichnung der Flur
—	Flurgrenze	201	Flurstücksnummer
▨	vorhandene Bebauung		

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- - - - - Baugrenze
- - - - - Vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MU** Urbane Gebiete
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. 1,0 Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- I+D Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
- ▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Eigentümer und Besucher der unverbindlich vorgesehenen neuen Grundstücke ① bis ③
- GW Wasserschutzgebiet

Textliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1. Die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Die gem. § 4 (3) BauNVO und gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist zweigeschossige Bauweise nur zulässig, wenn das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten ist. Wenn das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, ist nur ein Vollgeschoss zulässig.
 - 1.4. Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.
Maximale Flächengröße: < 3/4 des darunterliegenden Geschosses
2. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)**
Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
4. **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Privatwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 20 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche *	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus acuparia
Feldahorn *	Acer campestre

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Roter Hartriegel *	Cornus Sanguinea
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Heckenkirsche	Lonicera xylosterum
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7. **Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - 7.1. Einfriedigungsmauern dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden. Es sind höhere Mauern zulässig, wenn diese für die Hangsicherung erforderlich sind. Entlang der öffentlichen Straßenparzellen dürfen die Einfriedigungen maximal 1 m hoch ausgeführt werden, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind maximal 1,5 m hohe Einfriedigungen zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
 - 7.2. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
8. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 8.1. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.
 - 8.2. Das Baugebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Kohden-Orbes-Rainrod“, Zone III B, der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) und in der qualitativen Schutzzone III des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 30.08.2018 beschlossen. Der Beschluss ist am 29.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 17.09.2018 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

1. öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 08.10.2018 bis einschl. 09.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 29.09.2018 auf der Internetseite der Stadt gestellt.

2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 13b BauGB und Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:
Die Planunterlagen haben vom 25.03.2019 bis einschl. 12.04.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.03.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 13.03.2019 auf der Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2019 vorgenommen. Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der 2. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.05.2019 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 HBO Abs. 3 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadtsiegel
Schotten, 21. JUNI 2019
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 22. JUNI 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Stadtsiegel
Schotten, 24. JUNI 2019
(Bürgermeisterin)



Stadt Schotten
10. Änderung des Bebauungsplanes "Zum alten Feld" (Teil-Änderung), Stt. Schotten

Satzung				
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab: 1:1.000	Stand:	09.05.2019
Gezeichnet:	[Signature]		Zeichnungsnummer:	1817/1
Geprüft:	[Signature]		Ersatz für:	
Ingenieurbüro Zillinger <small>35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de</small>				