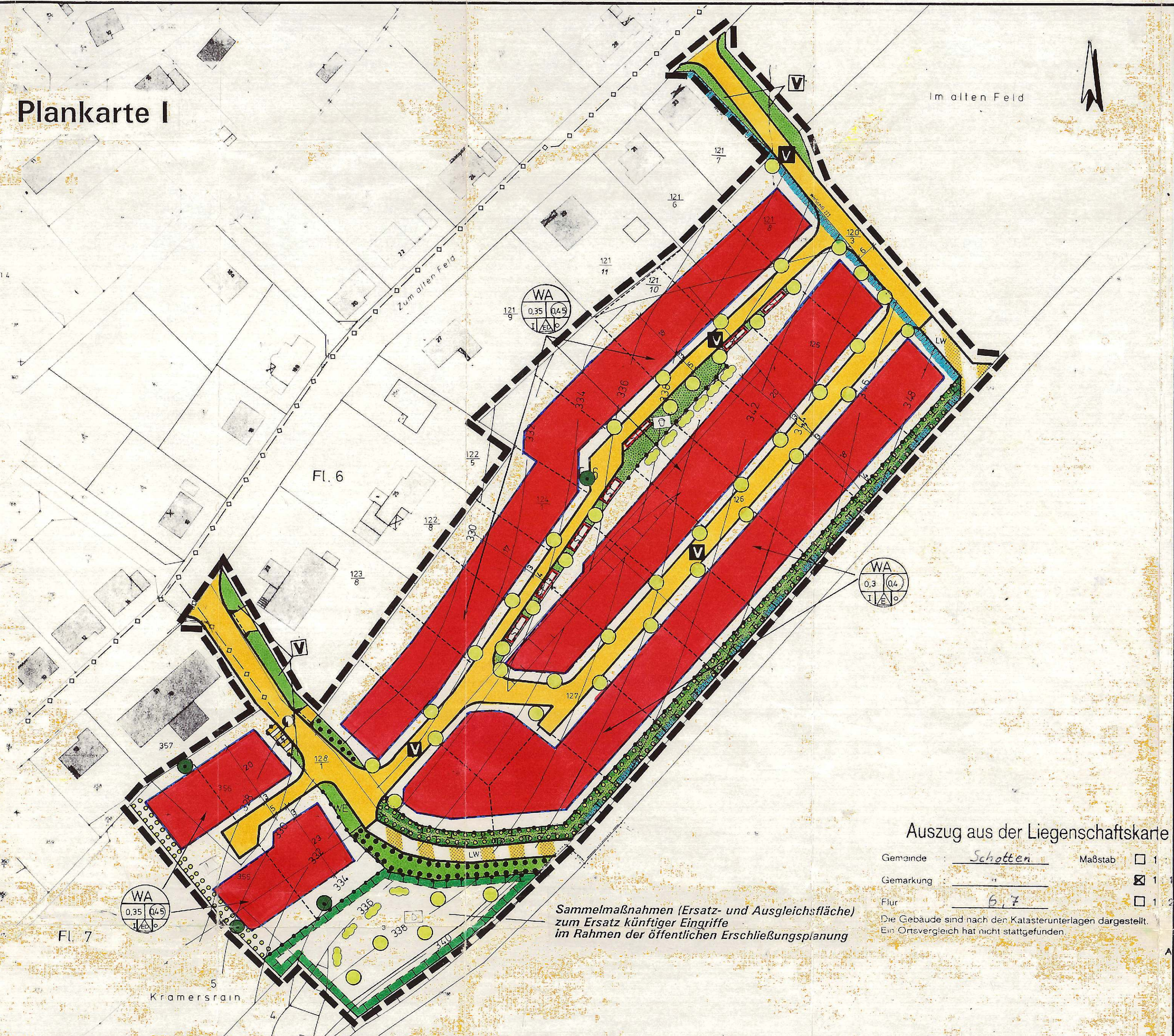


# Stadt Schotten - Kernstadt

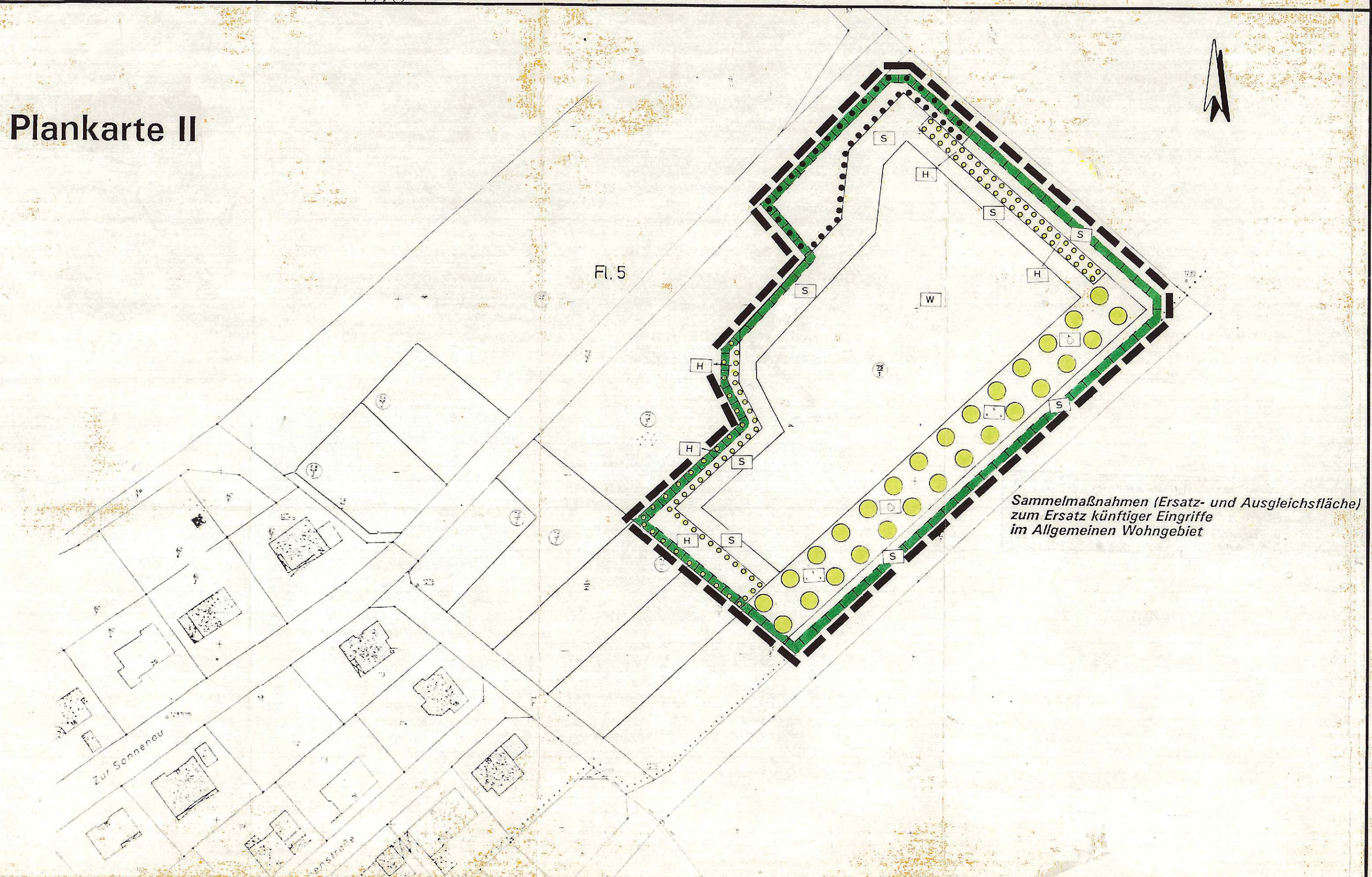
## Bebauungsplan Nr.20

### "Zum alten Feld II"

Plankarte I



Plankarte II



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)  
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I, S.134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.53)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S.655), Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I, S.775-793)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S.899), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)

- |          |   |
|----------|---|
| 1.       | Zeichenerklärung  |
| 1.1      | Katasteramtliche 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  |
| 1.1.6    | geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)   |
| 1.2      | Planzeichen   |
| 1.2.1    | Art der baulichen Nutzung   |
| 1.2.1.1  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   |
| 1.2.2    | Maß der baulichen Nutzung   |
| 1.2.2.1  | Geschoßflächenzahl  |
| 1.2.2.2  | Grundflächenzahl  |
| 1.2.2.3  | Zahl der zulässigen Vollgeschosse   |
| 1.2.3    | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen   |
| 1.2.3.1  | nur Einzelhäuser zulässig   |
| 1.2.3.2  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
| 1.2.3.3  | Offene Bauweise   |
| 1.2.3.4  | überbaubare Grundstücksfläche   |
| 1.2.4    | nicht überbaubare Grundstücksfläche   |
| 1.2.4.1  | Verkehrsfläche  |
| 1.2.4.2  | Straßenbegrenzungslinie   |
| 1.2.4.3  | Verkehrsberuhigter Bereich  |
| 1.2.4.4  | Einfahrt  |
| 1.2.4.5  | Landwirtschaftlichen Verkehr und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Verkehrsflächen   |
| 1.2.5    | Flächen für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen   |
| 1.2.5.1  | Zweckbestimmung: Elektrizität   |
| 1.2.6    | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  |
| 1.2.6.1  | 20 kV-Kabel Bestand (OVAG)  |
| 1.2.7    | Grünflächen (öffentlich)  |
| 1.2.7.1  | Zweckbestimmung: Spielplatz   |
| 1.2.7.2  | Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün   |
| 1.2.7.3  | Grünfläche mit Einlaufbauwerk   |
| 1.2.8    | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses   |
| 1.2.8.1  | Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Grundwasserschutzgebiet Zone III   |
| 1.2.9    | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft             |
| 1.2.9.1  | Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft  |
| 1.2.9.2  | Entwicklungsziel: Streuobstwiese, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.4.4.1 u. 2.4.4.2 der textlichen Festsetzungen   |
| 1.2.9.3  | Entwicklungsziel: Strukturreiche Heckenanpflanzungen, Sukzessionszonen, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.4.4.1 u. 2.4.4.2 der textlichen Festsetzungen         |
| 1.2.9.4  | Entwicklungsziel: Extensivgrünland, Wälder, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.4.4.1 u. 2.4.4.2 der textlichen Festsetzungen                                     |
| 1.2.9.5  | Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   |
| 1.2.9.6  | Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen  |
| 1.2.9.7  | Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| 1.2.9.8  | Erhaltung von Sträuchern und Bäumen   |
| 1.2.10   | Sonstige Planzeichen  |
| 1.2.10.1 | Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsplätze: Zweckbestimmung Stellplätze                                     |
| 1.2.10.2 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
| 1.2.10.3 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  |
| 1.2.10.4 | Maßangaben (verbindlich)  |

**2. Textliche Festsetzungen**  
 (2.1) Gem. §§ 9(1/1) BauGB i.V.m. 9(1/2) BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.  
 (2.2) Gem. § 9(1/1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.  
 (2.3) Gem. § 9(1/4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Gerätehütten; und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.  
 (2.4) Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gem. §§ 9(1/2) und 25 BauGB:  
 (2.4.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder Schotterrassen zu befestigen.  
 (2.4.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrün, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).  
 (2.4.3) Die Grünflächen Zweckbestimmung Straßenleitgrün sind extensiv zu pflegen, 2x Mahd pro Jahr, zusätzlich gilt es alle 15m einen standortgerechten Laubbau zu pflanzen.  
 (2.4.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet nach Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 zugeordnet werden (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):  
 (2.4.4.1) Sammelmassnahmen (Ersatz- und Ausgleichsfläche) zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet:  
 Plankarte II (Flur 5, Flst 75/1): Entwicklungsziel: Feldgehölz, Extensivgrünland, Streuobstwiese sowie Sukzessionszonen-Massnahmen:  
 - Schaffung einer zweigeschossigen Wiese (Schnitt Mitte Juni und Anfang September), keine Düngung.  
 - Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (26) auf dem zu schaffenden Wiesenstreifen.  
 - Extensivierung und Aufrechterhaltung der zentralen Weidefläche, keine Düngung.  
 - Schaffung blüten- und samenreicher Krautsäume durch gelenkte Sukzession (5-jährige Mahd) am Rande der Hecken und Wirtschaftswege, Breite 5-10 m.  
 - Pflanzung einer geschlossenen buchtigen Hecke, (10m Breite) am Rande der künftigen Bebauung (Westrand), dreireihig, 1 Strauch je 1m², (Pflanztabelle siehe 2.9)  
 - Pflanzung buchtiger Hecken (5m Breite) am nordwestlichen, oberen Weide- und entlang der nordöstlichen Wegeparzelle, zweireihig, 1 Strauch je 2m², Pflanzenliste siehe 2.9  
 - Schaffung windgeschützter Sukzessionszonen am Rande bestehender Gehölzbestände (Oberhang).  
 (2.4.4.2) Sammelmassnahmen (Ersatz- und Ausgleichsfläche) zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:  
 Plankarte I (Flur 7, Flst. 3): Entwicklungsziel: Erhalt und Pflege bestehender Biotopstrukturen - Maßnahmen:  
 - Grünlandextensivierung, 2-schürige Mahd (Mitte Juni und Anfang September), Düngung unzulässig.  
 - Lockere Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen laut Plankarte, Mindeststammumfang 16cm.  
 - Gelenkte Sukzession, Schaffung krautreicher, mager-trockener Weg- bzw. Wiesensäume., Breite 4m mit 5-jähriger Mahd. Düngung ist unzulässig.  
 (2.4.5) Gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanZV'90 gilt es am südlichen und südöstlichen Geltungsbereich eine geschlossene Laubhecke mit einheimischen standortgerechten Hecken, Sträuchern und Laubbäumen zur Ortsrandbegrenzung zu bepflanzen. Neben Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gilt es im Abstand von 15m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es gelten für Bäume 1. Ordnung 10 m², Bäume 2. Ordnung 2m² und Sträucher 1 m² Pflanzfläche. (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.9)

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBO:**  
 (2.5) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:  
 (2.5.1) Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, sofern diese Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Solaranlagen sind ausdrücklich zugelassen.  
 (2.5.2) Doppelhäuser sind in den äußeren Gestaltungsmerkmalen aufeinander abzustimmen (Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Farbgebung; eine geländebedingte Höhenstaffelung ist zulässig).  
 (2.6) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:  
 (2.6.1) Einfriedigungen sind aus Holz oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wandlungsmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen. Mauersockel sind unzulässig.  
 (2.6.2) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrün.  
 (2.7) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:  
 (2.7.1) Mind. 80% der Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Der Anteil der Nadelgehölze in den gärtnerisch anzulegenden Flächen soll 5% der sonstigen Anpflanzungen nicht überschreiten. Die nach § 9(1/25) BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.  
 (2.8) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:  
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen. Ausnahmen bilden begrünte Dächer oder Solaranlagen.  
 (2.9) Artenauswahl:  
 Acer campestre - Faldahorn Corylus avellana - Hasel  
 Acer pseudoplat. - Bergahorn Crataegus spec. - Weißdorn  
 Betula pendula - Weibliche (Lokalrasen)  
 Carpinus betulus - Hainbuche Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
 Fagus sylvatica - Buche Prunus spinosa - Schlehe  
 Fraxinus excelsior - Esche Rosa canina - Heckenrose  
 Populus tremula - Zitterpappel Sambucus nigra - Schw.  
 Holunder  
 Prunus avium - Wildkirsche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Salix caprea - Salweide  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
 sowie bewährte Hochstammobstbäume und, als nicht-heimische Art, Juglans regia - Walnußbaum

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
 Der Geltungsbereich der Plankarte I liegt in folgenden Trinkwasserschutzgebieten  
 - Zone III B des Brunnens "Stausee" der Stadt Schotten  
 - Zone III B der Gewinnungsgebiete Kohden, Rainrod, Orbes OVAG  
 - am Rande der Zone III des Brunnens "Faherfläger" der Stadt Schotten  
 Der Geltungsbereich der Plankarte II liegt im Trinkwasserschutzgebiet Betzenrod.  
 Die jeweiligen Schutzverordnungen sind zu beachten.

**Vermerke**  
 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.1996 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg  
 Schotten, den 26.8.96  
 [Signature] Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ..... in der Verwaltung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.  
 Schotten, den .....

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.12.96 bis 12.01.98 einschl. in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 25.11.96 im Kreisanzeiger Wetterau/Vogelsberg  
 Schotten, den 26.8.96  
 [Signature] Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 09.05.96 als Satzungsbeschluss.  
 Schotten, den 26.8.96  
 [Signature] Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:  
 Schotten, den 26.8.96  
 [Signature] Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.7.96 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Schotten, den 26.8.96  
 [Signature] Bürgermeister

Der Landrat des Landkreises Vogelsberg  
 -Katasteramt Lauterbach-  
 Im Auftrag:  
 [Signature]

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 20  
 "Zum alten Feld II"  
 Stadt Schotten Kernstadt  
 Datum: Mai 1996  
 bearb.: M. Wolf  
 gez.: Kal.  
 gepr.:  
 Satzung

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 SIEDLUNG \* LANDSCHAFT \* VERKEHR  
 Breiter Weg 114  
 35440 Linden-Liehgestern  
 Plangröße [cm]:  
 73/96

Tel: 06403/9503-19 • Fax: 9503-30  
 Maßstab: 1: 1000