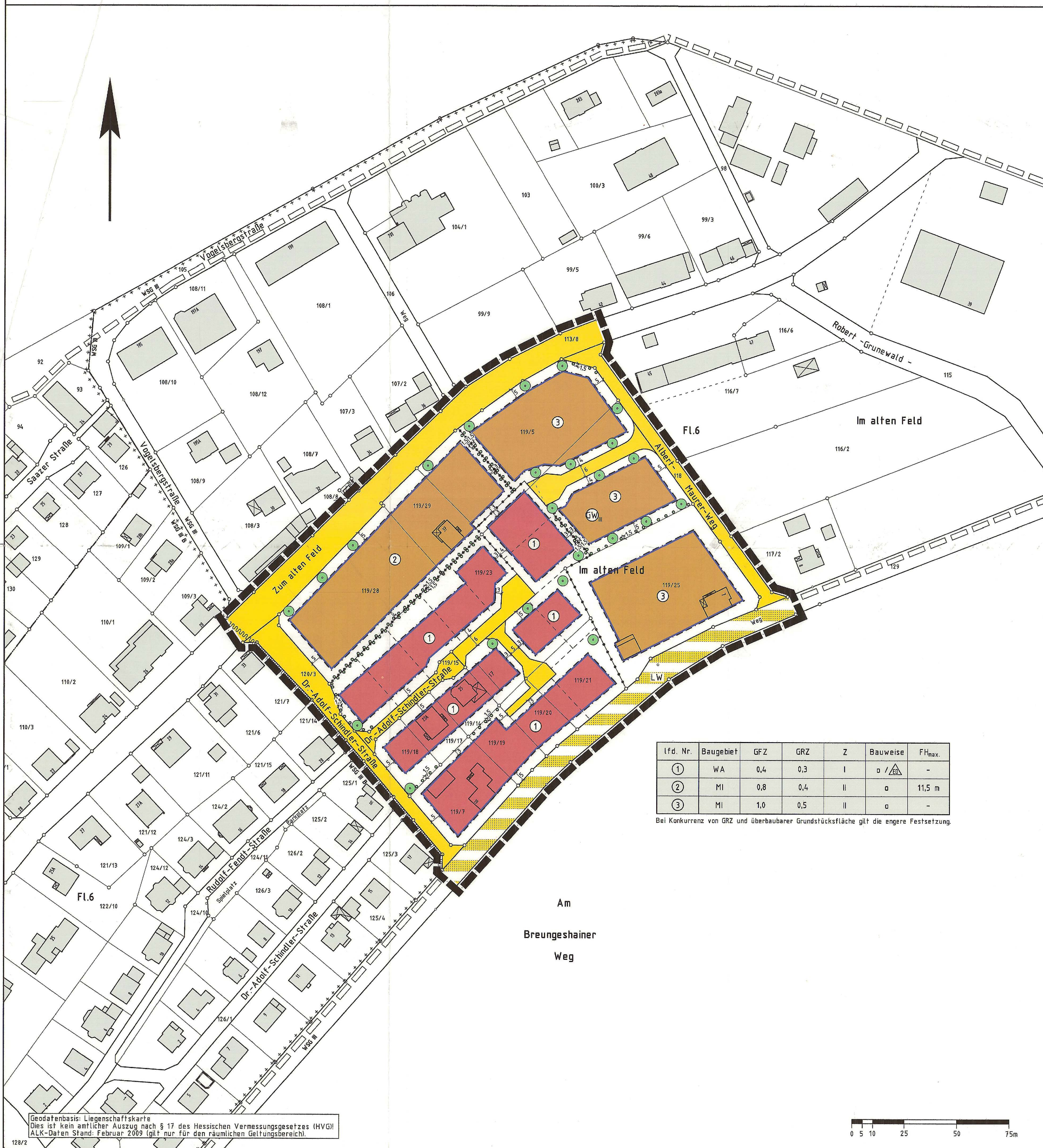


# Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

## Bebauungsplan

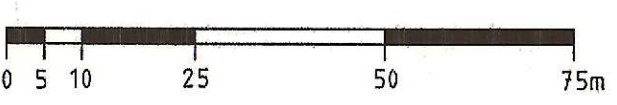
### "Zum alten Feld"

#### 6. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise	FH <sub>max</sub>
1	WA	0,4	0,3	I	□ / △	-
2	MI	0,8	0,4	II	□	11,5 m
3	MI	1,0	0,5	II	□	-

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



Geodatenbasis: Liegenschaftskarte  
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVVG)  
ALK-Daten Stand: Februar 2009 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),  
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757),  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 10.11.2007 (GVBl. I S. 792)

### 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
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- 1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO) sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.2.1
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.5.1 vorhandene Wasserleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.5.2 vorhandene Abwasserleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9(1) BauGB und 25 BauGB)
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum alten Feld"
- 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.9.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.9.3 Gebäude (Bestand)

### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ und der 1.-5. Änderung dieses Planes werden durch die 6. Änderung aufgehoben.
- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
  - 2.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete: Die unter § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
  - 2.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO gilt für die Mischgebiete: Tankstellen und Vergnügungsgaststätten sind unzulässig.
- 2.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
  - 2.2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 und § 14 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete: Garagen und überdeckte Pkw-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5 m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Pflanzflächen (siehe Zeichenerklärung 1.2.7.2) gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.
- 2.3 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:** Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB gilt für die Allg. Wohngebiete: Im Allg. Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haus-hälfte) zulässig.

- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
    - 2.4.1 In den Allg. Wohngebieten gilt: Gehwege, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigen Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern.
    - 2.4.2 In den Mischgebieten gilt: Gehwege, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigen Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Bei einer gewerblichen Nutzung kann im begründeten Einzelfall von der Festsetzung abgesehen werden.
  - 2.5 **Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**
    - 2.5.1 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.7.2), einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5m. Koniferen sind unzulässig. Artenauswahl siehe unter 2.5.3
    - 2.5.2 Im Bereich der Planstraßen gilt es auf den Grundstücken gemäß der Darstellung der Plankarte (1.2.7.1) einen Laubbaum zu pflanzen. Je nach Grundstückszuschnitt und Festsetzung der Zuwegungen / Zufahrten zum Grundstück kann die Baumpflanzung um bis zu 10 m verschoben werden.
    - 2.5.3 **Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:**

<b>Bäume 2.Ordnung</b>	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus padus	-	Salweide
Salix caprea	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten

<b>Sträucher</b>	-	Roter Harntriegel
Cornus sanguinea	-	Hassel
Corylus avellana	-	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	-	Weißdorn
Crataegus monogyna und laevigata	-	Pflaumenblüchen
Euonymus europaea	-	Hederkirsche
Lonicera xylosteum	-	Brombeere
Rubus fruticosus agg.	-	Schw. Holunder
Sambucus nigra	-	Schlehe
Prunus spinosa	-	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	-	

<b>Kletterpflanzen</b>	-	Gew. Waldrebe
Clematis vitalba	-	Efeu
Hedera helix	-	Hyden
Humulus lupulus	-	Geißblatt
Lonicera caprifolium	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Vetchii'	-	
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) nach BauGB i.V.m. HBO:

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO:
  - 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zel-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdeckte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
  - 3.1.2 Dachfarbe: Zur Dachdeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/blau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen.
  - 3.1.3 Dachaufbauten: Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Traufbreite (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dachdeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
  - 3.1.4 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: Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsöckeln in diesem Bereich zulässig.
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:
  - 3.3.1 In den Allg. Wohngebieten gilt: Mind. 60% der Grundstücksflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2.1) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hier von sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
  - 3.3.2 In den Mischgebieten gilt: Mind. 40% der Grundstücksflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2.1) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hier von sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 5 **Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs.6) BauGB**
  - 5.1 Das Plangebiet liegt in den Trinkwassererschutzbereichen der Stadt Schotten – „Brunnen am Fahrerlager“ Zone III und der OVAG – „Kohlen-Rainrod“, Zone IIB. Die Schutzgebietsverordnung ist entsprechend zu berücksichtigen.
- 6 **Hinweise**
  - 6.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
  - 6.2 Gemäß § 20 HDschG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.11.2007

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 30.06.2009

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 22.05.2009

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 25.05.2009 bis einschließlich 30.06.2009

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 5 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2009

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schotten, den 20.11.2009  
  
Schaab-Madeisky, Bürgermeisterin

**Rechtswirksamkeit:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.04.2010

Schotten, den 15.04.2010  
  
Schaab-Madeisky, Bürgermeisterin

