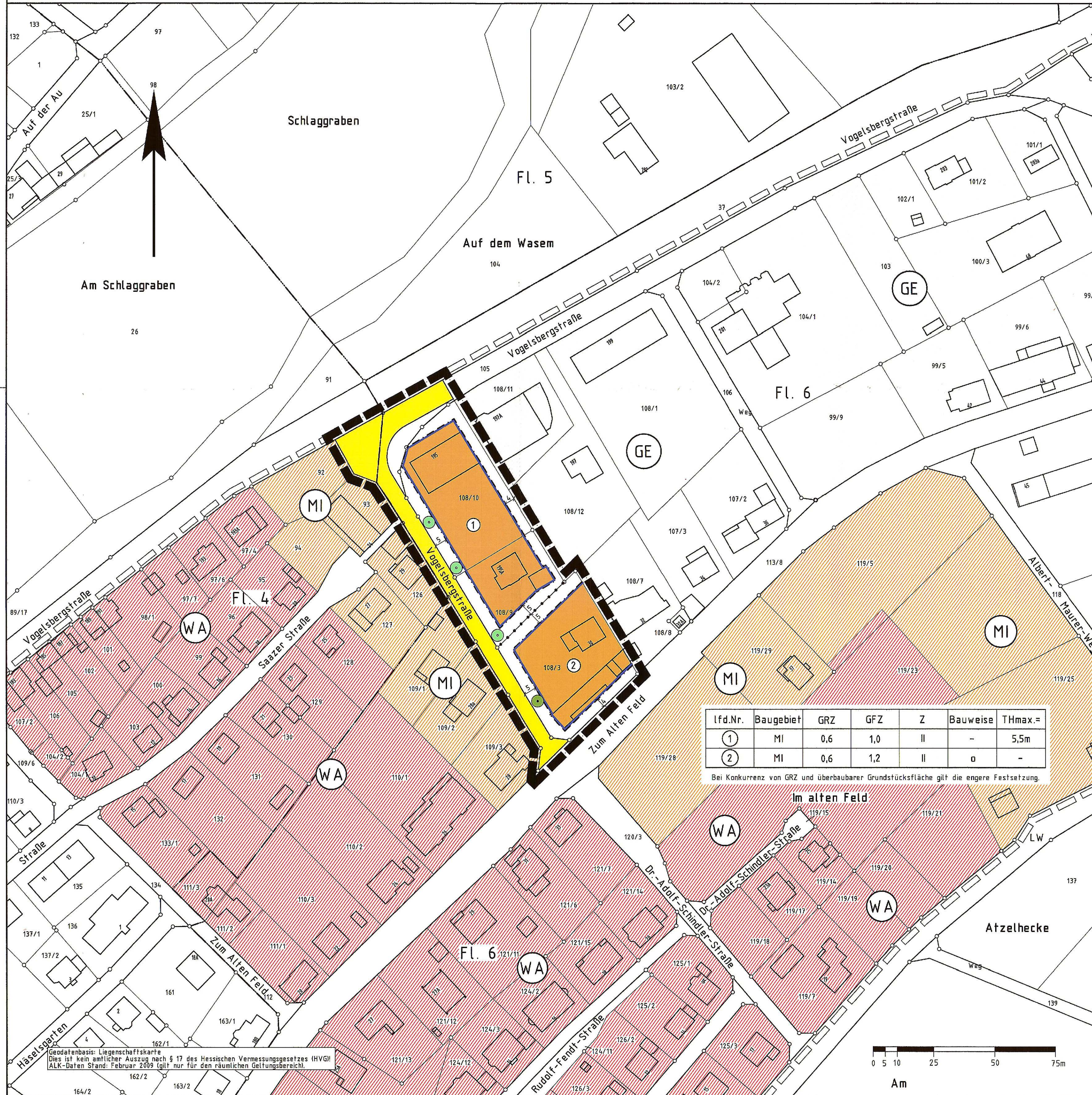


Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan

"Zum alten Feld"

7. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax. =
1	MI	0,6	1,0	II	-	5,5m
2	MI	0,6	1,2	II	a	-

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

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. 468), Planzonenverordnung 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 10.12.2009 (GVBl. I S. 831) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schrägpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
- 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 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.2)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.5.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.7.2 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum alten Feld"

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.-6. Änderung dieses Planes werden durch die 7. Änderung aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
 - 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für die Mischgebiete: Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 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 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO gilt für die Mischgebiete: Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
 - 2.3 In den Mischgebieten gilt: Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weiträumigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Bei einer gewerblichen Nutzung kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 2.4 Im Bereich der Planstraßen gilt es auf den Grundstücken gemäß der Darstellung der Plankarte (1:2.5.1) einen Laubbau zu pflanzen. Je nach Grundstückszuschnitt und Festsetzung der Zuwegungen / Zufahrten zum Grundstück kann die Baumpflanzung um bis zu 10 m verschoben werden.
- 2.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Baume 2.Ordnung	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus padus	-	Salweide
Salix caprea	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia*	-	

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten

- Sträucher**
- | | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hazel |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | - | Weißdorn |
| Eucryphia europaea | - | Pfeifenröhchen |
| Lonicera xylosteum | - | Heddenkirsche |
| Rubus fruticosus agg. | - | Brombeere |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |

- Klempflanzen**
- | | | |
|--|---|---------------|
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - | Wilder Wein |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

- 2.6 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (interiorierte 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 Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte 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 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 Laubsträucherhecke 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 Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: In den Mischgebieten gilt: Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.2.) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

4 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt:** Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzgebieten der Stadt Schotten - „Brunnen am Fahrerlager“ Zone III und der OVAQ - „Kohlen-Rainrod“, Zone IIIb. Die Schutzgebetsverordnungen sind entsprechend zu berücksichtigen.
- 4.2 **OVAQ:** Im Plangebiet sind 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel verlegt sowie eine Transformatorstation vorhanden.

5 Hinweise

- 5.1 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.
- 5.2 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erarbeiten 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 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 01.07.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.08.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.08.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.08.2010 bis einschließlich 17.09.2010

- 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 09.08.2010
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 16.08.2010 bis einschließlich 17.09.2010

Der Satzungsbeschluss gemäß 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.2010

Die Bekanntmachungen erfolgten im KREIS-ANZEIGER

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 15.11.2010

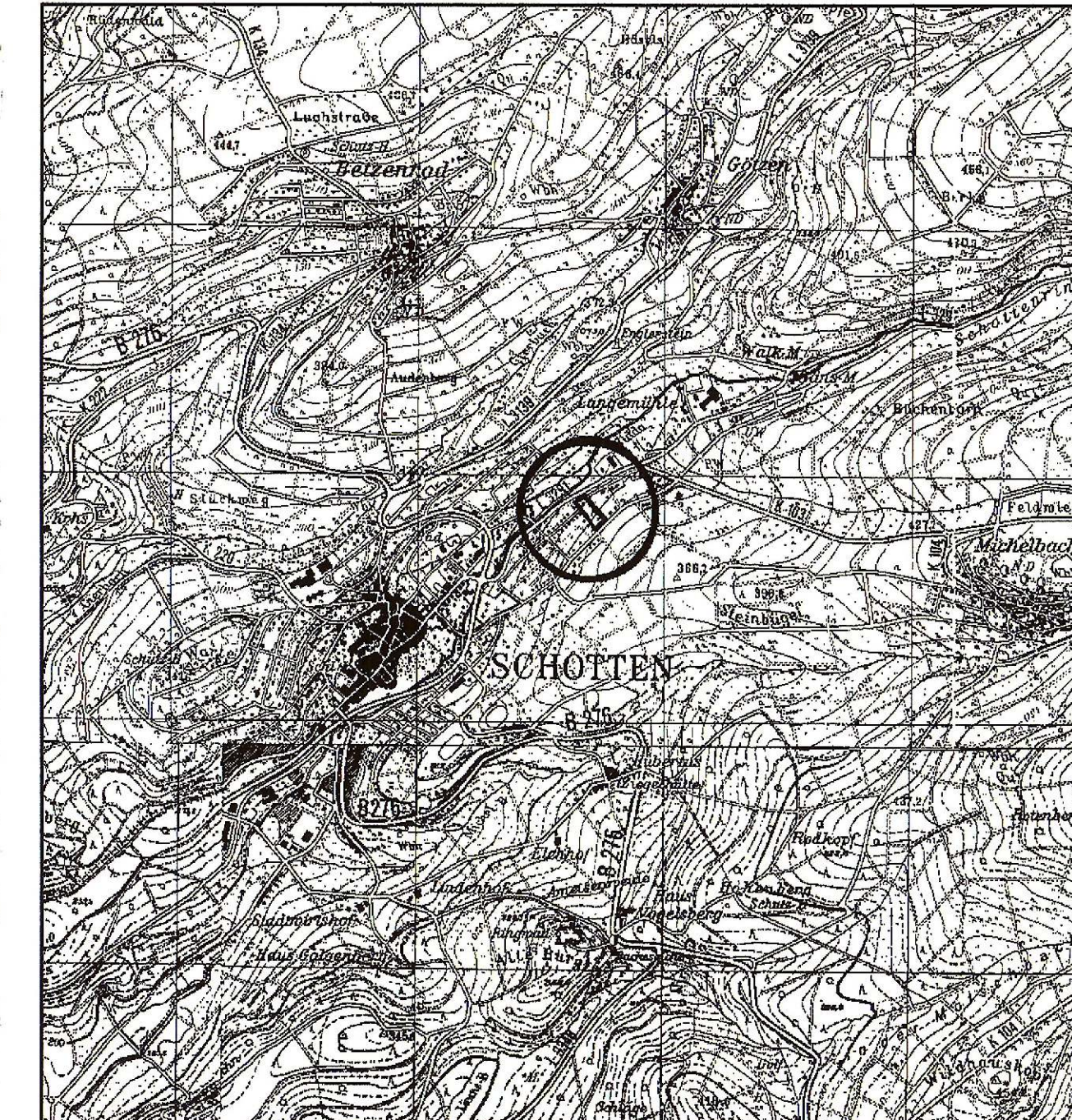
Schaab
Schaab, Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.11.2010

Schotten, den 19.11.2010

Schaab
Schaab, Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Bebauungsplan "Zum alten Feld" 7. Änderung

Satzung

Stand: 07.07.2010
04.08.2010
30.09.2010

Bearb.: M. Wolf
CAD: E. Isik
Plangr.: 104 x 59 cm
Maßstab: 1 : 1.000