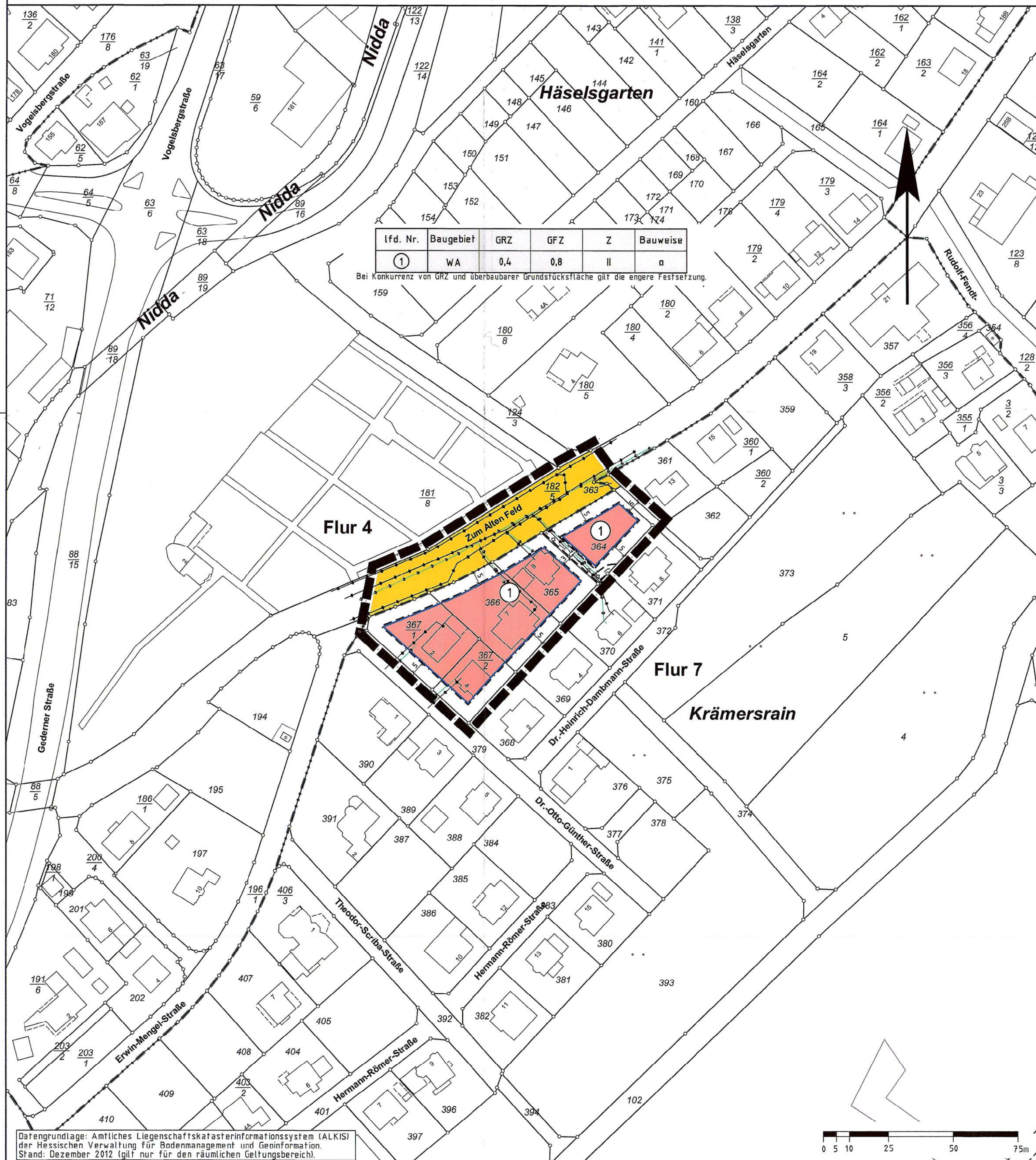


# Stadt Schotten, Kernstadt

## Bebauungsplan "Zum alten Feld"

### 9. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 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 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 **II** 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 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)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.2.5.1 Wasserleitung und Abwasserleitung (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Schotten, der Deutschen Telekom, der OVAG Netz
- 1.2.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.7.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.7.2 Kabel der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)

#### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 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. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
- 2.2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 2.2.2 Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind in wasserdrüchtiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder wettufiges Pflaster).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdrüchtiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:**
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen vom Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
- 3.1.1 **Dacheindeckung:** Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.2 Gauen sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- Einfriedigungen:**
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedigungen:
- 3.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig.
- Grundstücksfreiflächen:**
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelflächen eingestreut werden.
- 3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- |                  |  |   |                  |
|------------------|--|---|------------------|
| Bäume 2. Ordnung | Acer campestre                         | - | Feldahorn        |
|                  | Carpinus betulus                       | - | Hainbuche        |
|                  | Prunus avium                           | - | Vogelkirsche     |
|                  | Prunus padus                           | - | Traubenkirsche   |
|                  | Sorbus aucuparia                       | - | Vogelbeere       |
|                  | Tilia platyphyllos                     | - | Sommerlinde      |
|                  | sowie bewährte Obstbaumsorten          |   |                  |
| Sträucher        | Cornus sanguinea                       | - | Roter Hartriegel |
|                  | Corylus avellana                       | - | Hassel           |
|                  | Viburnum opulus                        | - | Gew. Schneeball  |
|                  | Euonymus europaea                      | - | Pfaffenhütchen   |
|                  | Lonicera xylosteum                     | - | Heckenkirsche    |
|                  | Sambucus nigra                         | - | Schw. Holunder   |
| Kletterpflanzen  | 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.

#### 4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und 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: Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 5.3 Gemäß § 55 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.4 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Bauleitvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.
- 5.5 Der Geltungsbereich des Bauleitplanes befindet sich innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohlen-Orbes-Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112), innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Stau seebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S. 2859) und innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929. Die geltenden Ge- und Verbote sind entsprechend zu beachten.
- 5.6 Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom innerhalb des Plangebietes.
- 5.7 Es befinden sich Kabel der OVAG Netz AG innerhalb des Plangebietes. Sollten die Kabel nicht im Bereich liegen, ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m links und rechts der Kabeltrasse der nicht überbaut werden darf, zu beachten. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten durchführen kann.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 25.06.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.10.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **13.10.2016**

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 Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Schotten, den **04.01.2017**  
Der Magistrat der Stadt Schotten

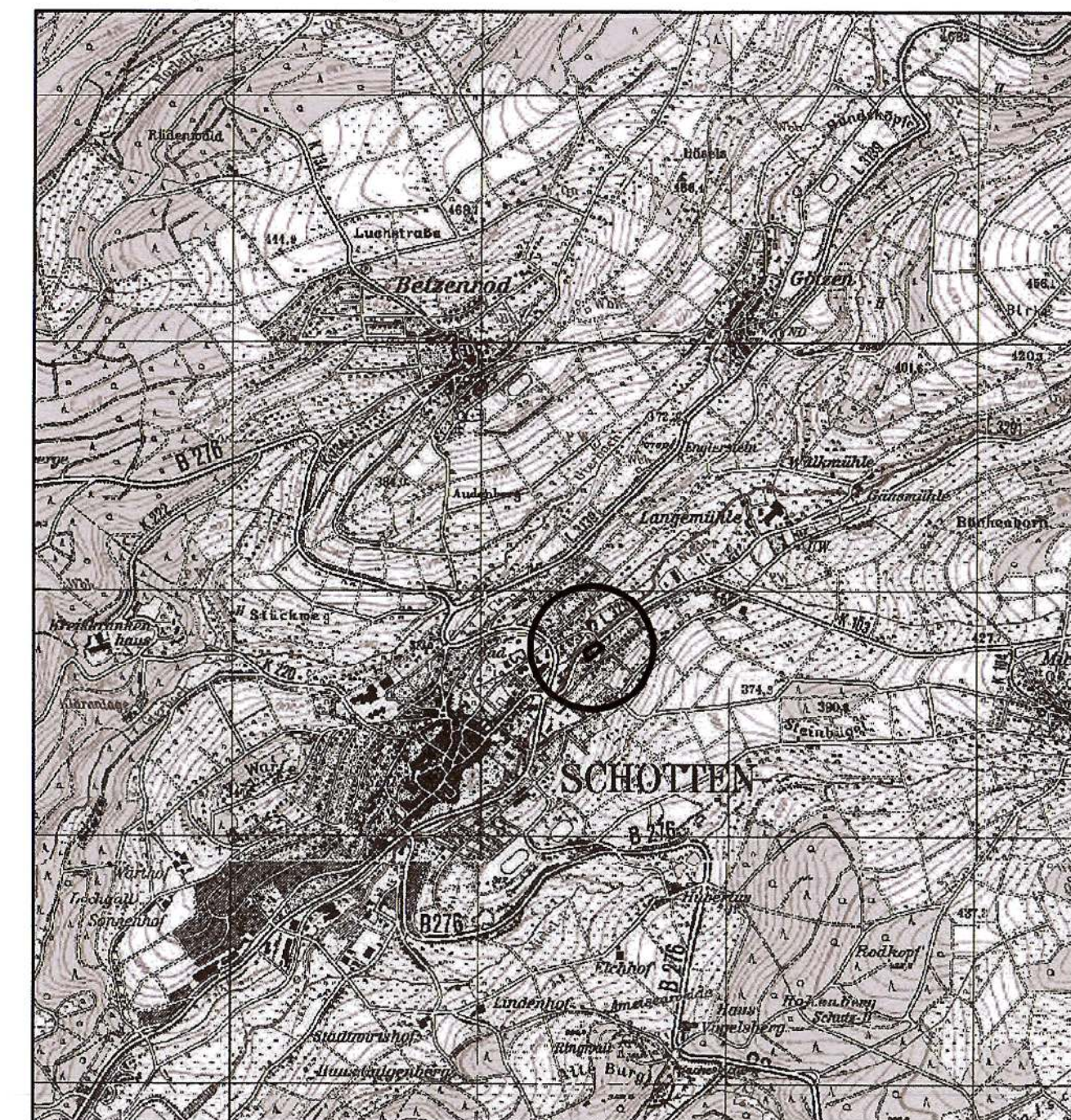
*[Signature]*  
**1. Stadtrat**

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **08.01.2017**

Schotten, den **09.01.2017**  
Der Magistrat der Stadt Schotten

*[Signature]*  
Bürgermeister **[Name]**

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 15.09.2015  
29.10.2015  
26.08.2016

Stadt Schotten, Kernstadt  
Bebauungsplan "Zum alten Feld"  
9. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet: Wolf, Ferber  
CAD: Ferber  
Maßstab: 1 : 1.000