

Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan werden der Bebauungsplan Nr. 20 "Zum alten Feld II", rechtskräftig seit 1996, und die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Zum alten Feld“, rechtskräftig seit 2010, jeweils teilweise geändert, siehe Abbildungen.



lfd. Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise	FH _{max.}
1	WA	0,4	0,3	I	o /	-
2	MI	0,8	0,4	II	o	11,5 m
3	MI	1,0	0,5	II	o	-

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

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA₁₋₃ Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 bis 3
- Z.B. I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- Z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrözung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
- Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrözung unterschiedlicher Nutzung
- GW III/B Wasserschutzgebiet, Zone III/B
- Umgrözung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Umgrözung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Biotop "Schlingnatter"

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. 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)

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmезentralen, 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 Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.

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

5.1. 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.

5.2. Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 2,5 m³ je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte besitzen.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrecht Projektion zu ermitteln.
Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1. Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 0,5 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der gewählten Gehölze anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche **	Quercus robur
Bergahorn **, **	Acer pseudoplatanus
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartnagel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundrose *	Rosa canina
Schliehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

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

6.2. Auf den Baugrundstücken, auf denen zeichnerisch ein Pflanzstreifen festgesetzt ist, siehe Bebauungsplan, ist mindestens ein standortgerechter Baum, zum Beispiel Obstbaum, in einem maximalen Abstand von 7 m zum Pflanzstreifen zu pflanzen.

6.3. Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sind nicht zulässig.

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.

7.3. Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz dieser Einschränkung, auch integriert in das Dach, zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

8.1. Das Baugebiet liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk, Qualitative Schutzzone III und in zwei Trinkwasserschutzzonen III B:
• Trinkwasserschutzanlagen „Köhlen-Orbes“ und „Rainrod“ der Oberhessischen Versorgungsnetze AG (Verordnung vom 23.03.1987)
• Trinkwassergewinnungsanlage „Stausebrunnen“ der Stadt Schotten (Verordnung vom 30.11.1988).
Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

8.2. 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.
Fund- und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.

8.3. 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen.

8.4. Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 26.9.2014).

8.5. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss unverzüglich anzuzeigen.

9. Artenschutz-Maßnahmen

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
Werden Verbotstalbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 14.06.2018 beschlossen. Der Beschluss ist am 28.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.07.2018.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 23.07.2018 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Die Planunterlagen haben vom 11.05.2020 bis einschl. 19.06.2020 öffentlich ausliegen.

Die ausliegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.04.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 27.04.2020 auf der Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 28.04.2020 vorgenommen.
Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.07.2020 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) 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 ausfertigt.

17. AUG. 2020
Schotten, (Bürgermeisterin)

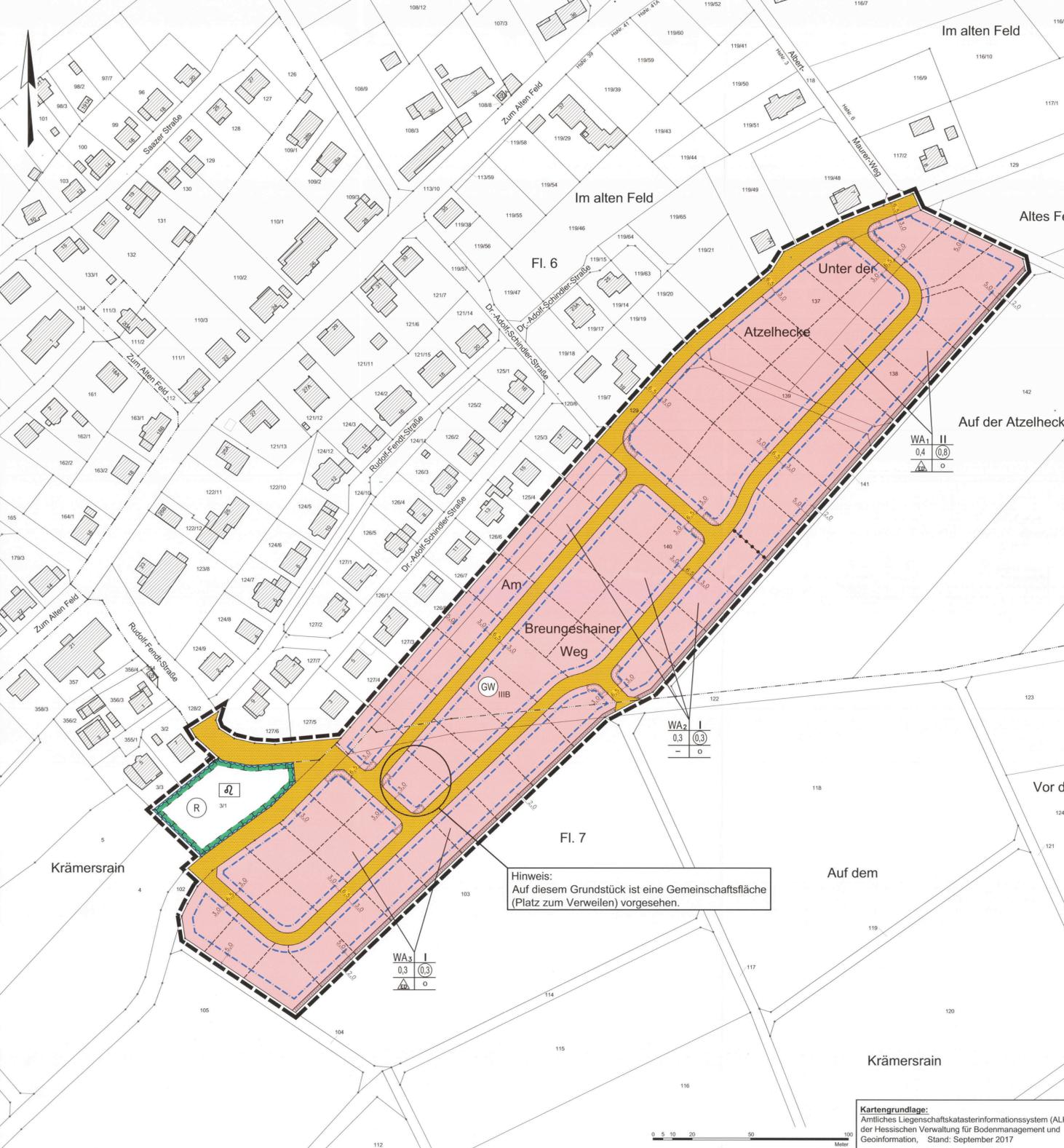
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 23.08.2020, ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

24. AUG. 2020
Schotten, (Bürgermeisterin)



Stadt Schotten
Bebauungsplan "Am Breungeshainer Weg"
Gemarkung Schotten

Satzung		Maßstab:	Stand:
Bearbeitet:	I. Zillinger	1:1.000	30.07.2020
Gezeichnet:	Gewilke		Zeichnungsnummer: 1721/11
Geprüft:			Ersatz für:



Kartgrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: September 2017

