

# Festsetzungen zum Bebauungsplan "Stirn" in Schotten

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 /BGBl. I Nr. 61, S. 3138 - 3187),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

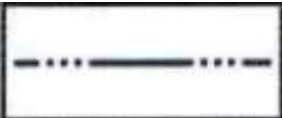
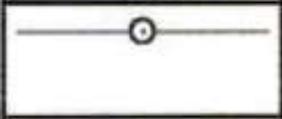
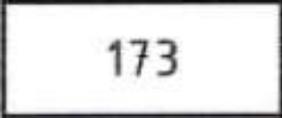
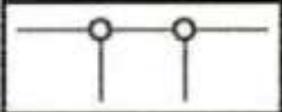
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1191, S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, Nr. 14, S. 274),

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (BVBl. 1192 I S. 534)

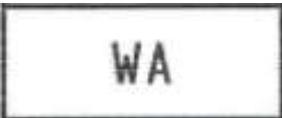
## 1 Zeichenerklärung

### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

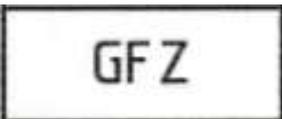
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### 1.2 Planzeichen

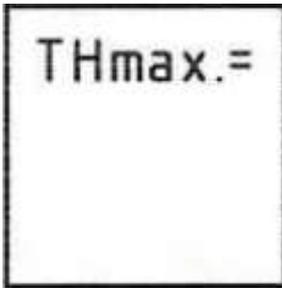
1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
---------	---	-------------------------------------

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

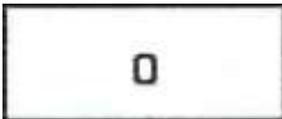
1.2.2.4



Höhe baulicher Anlagen in ...m, hier maximale Traufhöhe gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte (gemessen in der Mitte des Grundstückes an der jeweiligen Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut

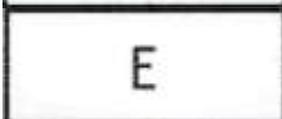
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien § 9 (1) 2 BauGB

1.2.3.1



offene Bauweise

1.2.3.2



nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3



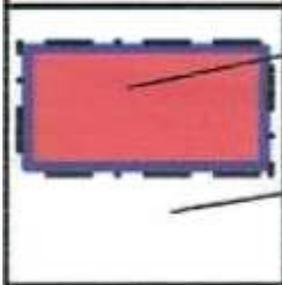
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.4



Baugrenze

1.2.3.4.1

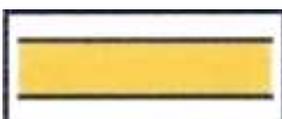


überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig)

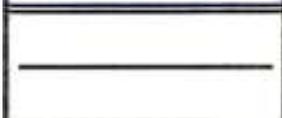
1.2.4 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.2.4.1



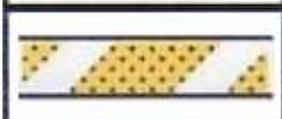
Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2



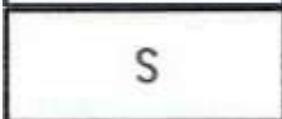
Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3



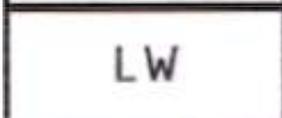
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

1.2.4.3.1



hier: Stichweg (privat)

1.2.4.3.2



hier: Landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg

1.2.4.3.3



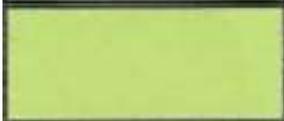
hier: Fußweg

1.2.4.3.4



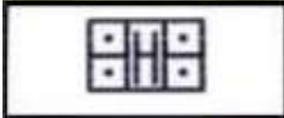
hier: verkehrsberuhigter Bereich

1.2.5



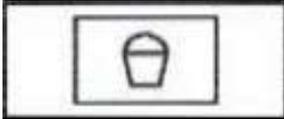
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.2.5.1



Zweckbestimmung: Wohnungsnahe Hausgärten (privat)

1.2.5.2

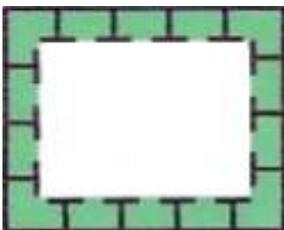


Zweckbestimmung: Spielplatz (öffentlich)

1.2.6

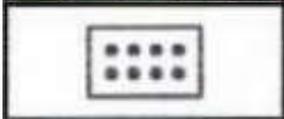
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 und 25 BauGB )

1.2.6.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflegemaßnahmen siehe textliche Festsetzungen 2.5 ff

1.2.6.1.1



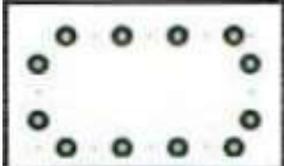
Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung

1.2.6.1.2



Entwicklungsziel: Wacholderweide

1.2.6.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.6.3



Anpflanzen von Bäumen (Laub- oder Obstbäume)

1.2.7

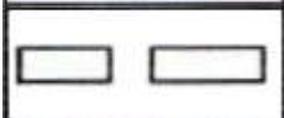
Sonstige Planzeichen

1.2.7.1



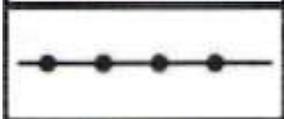
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.2



Geltungsbereich Gesamtkonzept Ausgleich Ökokonto "Galgenberg"

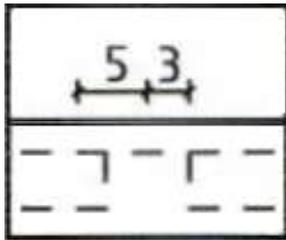
1.2.7.3



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

## 1.2.8 Sonstige Plandarstellungen

### 1.2.8.1



Vermaßung (verbindlich)

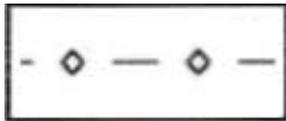
### 1.2.8.2



Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

## 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme

### 1.2.9.1



OVAG 0,4 Kabel Bestand

## 2 Textliche Festsetzungen

### 2.1

Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:

Die nach § 4 (3) BauNVO innerhalb eines Allg. Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

### 2.2

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 9 (1) 15 BauGB für Grünflächen, Zweckbestimmung:  
Wohnungsnaher Hausgärten

In Gärten mit einer Größe von > 150 m<sup>2</sup> ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 m<sup>3</sup> oder alternativ eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> incl. überdachtem Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

### 2.3

Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO:

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5 m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stauraumausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

### 2.4

Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB:

#### 2.4.1

Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z. B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

#### 2.4.2

Gemäß den Darstellungen in der Plankarte sind im Allg. Wohngebiet 1 - 3 einheimische standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Sofern keine zeichnerische Festsetzung auf dem Grundstück erfolgt ist, gilt es die Anpflanzungen im Süden des Grundstückes vorzunehmen. Arten siehe Artenliste 2.7.

#### 2.4.3

Gemäß den Darstellungen in der Plankarte gilt es auf den Grundstücken eine lockere Anpflanzung (Breite 1,5 m) von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 m, Arten siehe Artenliste 2.7.

#### 2.4.4

Im Bereich der Erschließungsstraßen gilt es je lfd. 15 m einen Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet werden.

2.5.1 Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche 1 und 2) für künftige Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung:

Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung:

Maßnahmen Fläche 1:

Gemäß den Darstellungen in der Plankarte sind standortgerechte einheimische Laubbäume 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen, 1 - 2x Mahd pro Jahr.

Maßnahme Fläche 2 siehe 2.5.2.

2.5.2 Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche 3) für künftige Eingriffe im Allg. Wohngebiet:

Entwicklungsziel: Wacholderweide:

Maßnahmen:

- Der Baumbestand ist zu fällen. Davon auszunehmen sind Kiefern mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm.
- Sträucher und Brombeeren sind zu entfernen. Davon auszunehmen ist die Heckenstruktur am westlichen Rand der Fläche.
- Entfernen von Laub- und Nadelstreu.
- Förderung der Grünlandarten durch Aufbringen einer Heumulchsaat.
- Anpflanzen von Wacholderjungpflanzen. Pro Symbol sind 3 - 5 Jungpflanzen anzupflanzen und mit einem Markierungspfosten zu kennzeichnen.

Pflege:

Das Grünland ist 2 mal pro Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durch Schafe und Ziegen (keine Standweide) erfolgen, bei einer Nachmahd im Herbst.

2.6 Die nach § 9 (1) 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.

2.7 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1. Ordnung:

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
carpinus betulus	Hainbuche
fagus sylvatica	Rotbuche
quercus robur	Stieleiche
tilia cordata	Winterlinde
fraxinus excelsior	Esche
juglan regia	Walnuß

Bäume 2. Ordnung:

acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
salix caprea	Salweide
sorbus aucuparia	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:

cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Hasel
viburnum opulus	Gew. Schneeball
crataegus monogyna und laevigata	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
rubus fruticosus agg.	Brombeere
sambucus nigra	Schw. Holunder
prunus spinosa	Schlehe
tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kletterpflanzen:

clematis vitalba	Gem. Waldrebe
hedera helix	Efeu
humulus lupulus	Hopfen
lonicera caprifolium	Geißblatt
parthenocissus tricuspidata veitchii	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38 - 40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung)**

3.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) 1 HBO (Dachform, -neigung, -farbe):

3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 20 bis 48°.

3.1.2 Bei Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 20° zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern diese extensiv begrünt werden.  
Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für überdachte PKW-Stellplätze (Carports).

3.2 Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) 3 HBO (Einfriedungen):

3.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

3.2.2 Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.

3.3 Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) 5 HBO (Grundstücksfreiflächen):

Mindestens 90 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mindestens 20 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1,5 m<sup>2</sup>. Die gem. Ziffer 1.2.6.2, 1.2.6.3, 2.4.2, 2.4.3 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

### **4 Wasserrechtliche Festsetzungen**

4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51 (3) HWG:  
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden.

### **5 Nachrichtliche Übernahme**

Der Planbereich liegt in den Zonen III A und III B der Trinkwasserschutzgebiete für den Stausee-Brunnen (III A) und das Wasserwerk Rainrod (III B). Auf die Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung wird verwiesen.