

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Schotten für den Stadtteil Rainrod „Auf dem Kreuzacker“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB

Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) nicht mehr als 6,50 m betragen. Die Werte sind an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes zu messen. Maßgebend ist das vorhandene Gelände.

1.2 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9 Abs. 2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen.

1.3 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.4 Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit den Planzeichen „Private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Flächen sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen.

Pflanzliste für Sträucher:

Felsenbirne (*amelanchier lamarckii*), Kornelkirsche (*cornus mas*), Roter Hartriegel (*cornus sanguinea*), Hasel (*corylus avellana*), Weißdorn (*crataegus monogyna*), Sanddorn (*hippophae rhamnoides*), Heckenrose (*rosa canina*), Salweide (*salix caprea*)

Pflanzliste für Bäume:

Feldahorn (*acer campestre*), Bergahorn (*acer pseudoplatanus*), Esche (*fraxinus excelsior*), Stieleiche (*quercus robur*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Rotbuche (*fagus sylvatica*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Winterlinde (*tilia cordata*).

Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.

Apfelhochstämme: Jakob Fischer, Jakob Lebel Bioken, Bohnapfel, Boskoop, Winterrambur sowie Zwetschgen

1.5 Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit dem Planzeichen „Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen“ gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.6 Begrünung von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB

Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind mindestens 20% der Fassadenwandlänge mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen (pro Meter Fassadenwandlänge 4 Pflanzen): Gemeiner Efeu (*hedera helix*), Wilder Wein (*parthenocissus sp.*), Weinrebe (*vitis sp.*), Kletterhortensie (*hydrangea petiolaris*), Heckenkirsche (*lonicera sp.*), Alpen Waldrebe (*clematis alpina*), Kletterrosen in verschiedenen Arten

1.7 Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist daher eine Niederschlagswassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen herzustellen, deren Bemessung sich nach der Größe der Dachfläche richtet (25 Liter Inhalt für 1 qm Dachfläche). Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Messeinrichtung vorzusehen. Eine Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich. Dies ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen und gegebenen Falles eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, dass über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Straßen, Parkplätzen usw.) ist nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87 Abs. 1 HBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach von 30 bis 45 Grad Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzungen zur Errichtung von Gauben nach § 87 Abs. 1 (1) HBO

Gauben bzw. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Bei zweigeschossig ausgeführten Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch den Einsatz von Gauben kein Vollgeschoss entsteht. Die Gesamtbreite einer Gaube darf 1/5 der jeweiligen Länge der Dachfläche auf der sie errichtet wird nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87 Abs. 1 (1) HBO

Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in der Dachgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Ausnahmen sind Garagendächer die begrünt werden. Hier sind entsprechende Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87 Abs. 1 (1) HBO

Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87 Abs. 5 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 HBO

Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten (Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und möglichen Stellplätzen) sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87 Abs. 1 (1) HBO

Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87 Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 HBO

Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Es dürfen maximal 30 qm der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, sind nur offene Beläge wie Rasengittersteine oder Öko-Pflaster zu verwenden. Diese Flächen sind auf maximal 50 qm begrenzt. Beton- oder Schwarzdecken dürfen für die Befestigung der Grundstücksflächen grundsätzlich nicht verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzordnung der Stadt.

2.9 Festsetzungen für die Erhaltung vorhandener Pflanzstrukturen nach § 87 Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs auf den privaten Grundstücken nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Geäst der jeweiligen Pflanze zu sehen. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Bäume zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumaßnahmen sind in einem angemessenen Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten, unter Mitteilung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen, bei der Stadtverwaltung anzumelden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Wasserschutz-zonen

Das Baugebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Rainrod (Schutzgebietsverordnung vom 04.11.82) bzw. in der Zone III A des Brunnens Kohden-Rainrod (Schutzgebietsverordnung vom 23.03.87) der OVAG. Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Baugebiet sind die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) freigelegt werden, sind diese Funde nach § 20 HDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.3 Bergwerksfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Es können daher bei Bauarbeiten kleinere Schürfschächte freigelegt werden. In diesem Fall sind eventuell Sicherungsmaßnahmen durch den jeweiligen Bauherren zu seinen Lasten durchzuführen. Das Auffinden von Schürfschächten ist der Stadt mitzuteilen. Ergänzungen: Festlegung der Sockelhöhe Die OK-Kellerdecke der zu errichtenden Gebäude wird in der Gebäudemitte mit max. 0,30 m über OK-Straße festgelegt. Das Untergeschoss ist gegebenenfalls so aufzufüllen, dass sich kein Vollgeschoss ergibt.

4. Ergänzungen durch Änderungen des Bebauungsplanes

4.1 Sockelhöhe

Die OK-Kellerdecke der zu errichtenden Gebäude wird in der Gebäudemitte mit max. 0,30 m über OK-Straße festgelegt. Das Untergeschoss ist gegebenenfalls so anzufüllen, dass sich kein Vollgeschoss ergibt.