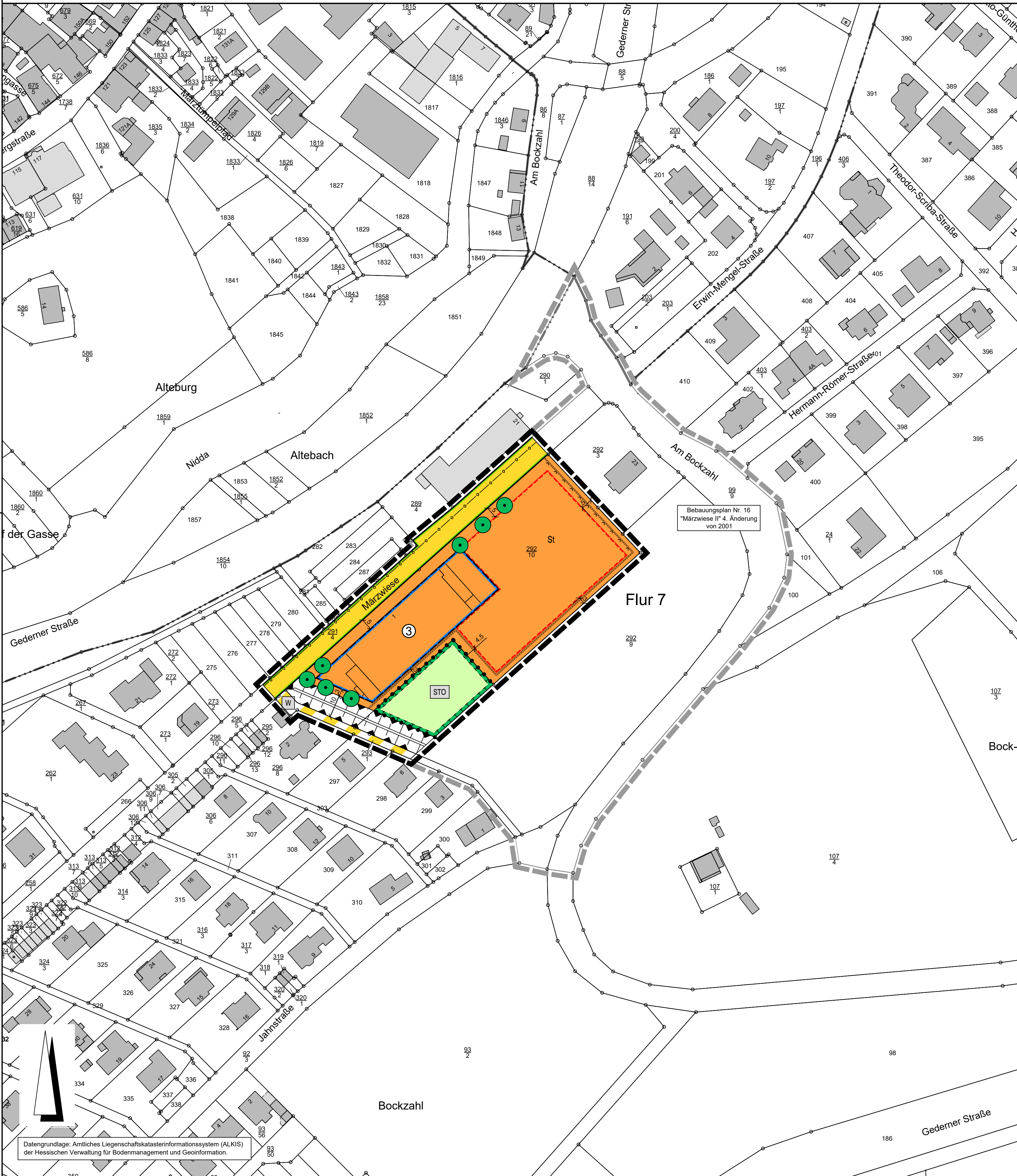


Stadt Schotten, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 16 "Märzwiese II" - 5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 7
202
19
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOe Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
W Wohnweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 kV-Kabel (unterirdisch)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze und Zufahrten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzungen der Flächen von Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall

Sonstige Darstellungen

Stützmauer / Lärmschutzwand
Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH
③	SOe	0,6	0,6	I	4,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.16 „Märzwiese II“ - 4. Änderung werden durch den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben und ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel folgende Nutzung zulässig:

Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.010m².

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für den unteren Bezugspunkt der Traufhöhe: Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehängtes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in 4,5 m über Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Je 5 Stellplätze gilt es einen einheimischen Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen.

Das Verkehrsbegleitgürtl im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohem Kräuter- und Wildblumenanteil zu begrünen.

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

Flächen (292/91m.) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im eingeschränkten Gewerbegebiet:

1.5.1.1 Die Anpflanzungen auf der Streuobstwiese sind in den Lücken durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, der gesamte Bestand ist fachgerecht zu pflegen, das Grünland ist 1-2x jährlich zu mähen oder alternativ zu beweidern.

1.5.2 Nachrichtliche Übernahme der 4. Änderung, externer Geltungsbereich, der von den o.g. 5. Änderung unberührt bleibt und daher weiterhin wirksam ist (Abbildung der Fläche siehe Begründung)

Flächen (Fl. 1, Flst. 296, Gemarkung Betzenrod) und Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Sondergebiet:

a) Es gilt auf der Parzelle 296 gemäß Plankarte ergänzend zum Bestand 3 Laubbäume zu pflanzen.
b) Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu nutzen, 2x Mahd im Jahr, das Schnittgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

1.6 Eingriffsminimierende, gründerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.6.1 Im Bereich des Lärmschutzwalles sind Reihenpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung vorzusehen. Pflanzabstand von 2 m bei Sträuchern und 12 m bei Bäumen. Pflanzabstand der Gehölzreihen 1,5 m, gemäß Artenauswahl 3.1.

1.6.2 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Ausnahme für die Befestigung: Im Sondergebiet kann bei einer gewerblichen Nutzung aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden.

1.6.3 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nur für die Grundstücksfreirflächen.

1.6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt:

Die gemäß Plankarte zu errichtenden Aufschüttungen (Wall) sind mit einer Höhe von mind. 2,5 m über dem südlich angrenzenden Wohnweg fachgerecht zu errichten. Die Verwendung von unbelastetem Erdaushub aus dem Geltungsbereich ist zulässig. Der Wall ist gemäß textlicher Festsetzung 1,6.1 zu bepflanzen. Die Böschungseigung darf max. 1:1,5 betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten:

2.1.1 Im Sondergebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig.

2.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

2.1.3 Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.4 Flachdächer sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung und der Anbringung von Solaranlagen zulässig.

2.1.5 Guben bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Ihre Größe darf 2/3 der Gesamtgebäudefläche nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.

2.3 Begrünungen

Gestaltung der Abfallbehältnisse gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Sammelcontainer, Abfall und Wertstoffrecyclingbehältnisse sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenauswahl anzupflanzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Artenswahl 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

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
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 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone II/B des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Schotten (TWS-Nr. 11.075).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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 _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schotten, den _____

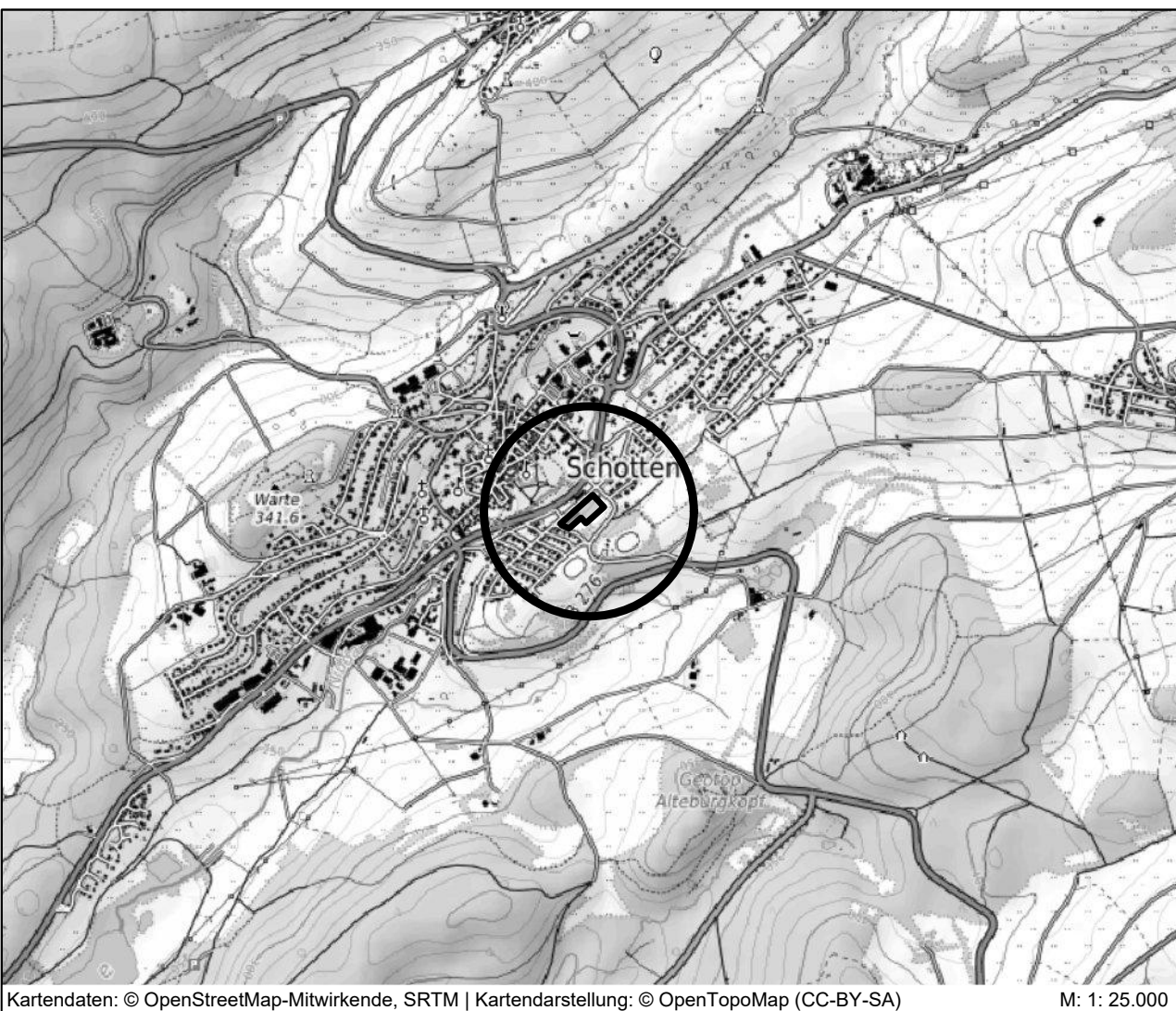
Bürgermeister



Stadt Schotten, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 16

"Märzwiese II" - 5. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettengel | t: +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Entwurf

Stand: 14.10.2025

Projektleitung: Wolf
CAD: M.Damm, L.Damm
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 25-3044