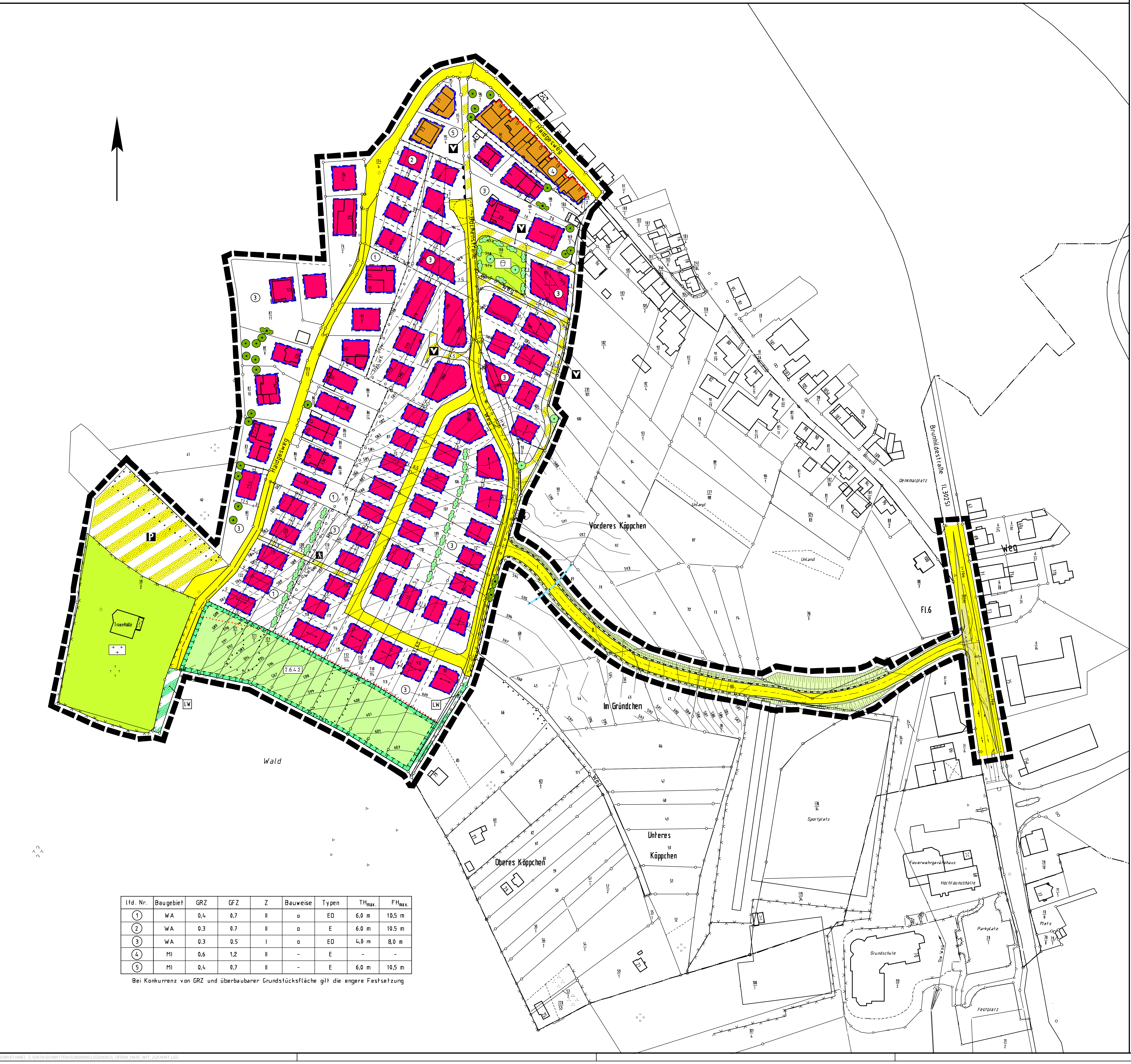
Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

Bebauungsplan "Oberer Haidgen"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$
①	WA	0,4	0,7	II	o	ED	6,0 m	10,5 m
②	WA	0.3	0.7	II	o	E	6.0 m	10.5 m
③	WA	0.3	0.5	I	o	ED	4,0 m	8,0 m
④	MI	0,6	1,2	II	-	E	-	-
⑤	MI	0,4	0,7	II	-	E	6,0 m	10,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl.6	Flurnummer (Beispiel)
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	120/1	Flurstücksnummer (Beispiel)
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet; es gilt 2.1
1.2.1.2	MI	Mischgebiet; es gilt 2.2
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.2	GFZ	Geschossflächenzahl; es gilt 2.3
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1	$TH_{max.}$	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2	$FH_{max.}$	Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2	E/ED	nur Einzelhäuser/Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baulinie
1.2.3.4		Baugrenze
1.2.3.5	⟷	Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche; vgl. auch 2.6.2
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	P	Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2	V	Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.3.3		Fußweg
1.2.4.3.3	LW	Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Gartenbenutzer und Fußgänger); es gilt 2.6.3
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.5		Sichtfeld; vgl. auch 2.5
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität
1.2.6		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.6.1	HWL	Hauptwasserleitung (HWL)
1.2.6.2	AWK	Abwasserkanal (AWK, Schmutz- und Regenwasser); die Festsetzung beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schmitten
1.2.6		Grünflächen
1.2.6.1		Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
1.2.6.1.1		Spielplatz
1.2.6.1.2	+ + +	Friedhof
1.2.6.1.3		Verkehrsbegleitgrün
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; es gilt 2.6.4
1.2.7.2		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.7.1.1
1.2.7.3		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.7.1.2
1.2.7.4		Erhalt von Bäumen und Sträuchern
1.2.7.5		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Waldabstand
1.2.8.2	I/II/III	Standorte der Straßen-Unterführung gem. 2.6.2.2 und 2.6.2.3
1.2.8.3		Amphibien-Leitsystem gem. 2.6.2.4
1.2.8.4		Wasserscheide
1.2.8.5		Abrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Allgemeines Wohngebiet:

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die nach § 4(3) BauNVO innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Mischgebiet:

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Die nach § 6(2)8 und (3) BauNVO innerhalb eines Mischgebietes allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

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

2.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

2.4.2 Garagen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparker), sind unzulässig.

2.5 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.6.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Fugenpflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.6.2 2. Verbindungsstraße zwischen der L 3025 und dem Allgemeinen Wohngebiet

2.6.2 Verbindungsstraße zwischen der L 3025 und dem Allgemeinen Wohngebiet

2.6.2.1 Der Einbau jedweder Leitungsinfrastruktur ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.

2.6.2.2 Entlang der Planstraße ist gem. Planzeichnung ein straßenparalleler Graben zur Aufnahme des Sickerwassers auszuheben und mit durchsickerungsunfähigem Material bis auf das Niveau der Amphibienunterführung aufzufüllen. Abweichend hiervon ist der Graben im Bereich der eingetragenen Wasserscheide des Quellbereiches auf einer Länge von 2 m bis 0,2 m unter GOK mit bindigem Boden aufzufüllen. Die Planstraße ist im Bereich der Standorte I, II und III jeweils mit einem Sickerrohr für das Hangwasser zu unterqueren. Die Rohre sind so zu verlegen, dass sie hangseits auf der Grabensohle aufliegen und unterhalb der Straße frei in das Gelände entwässern.

2.6.2.3 Die Planstraße ist im Bereich der Standorte I, II und III jeweils mit einer geeigneten Straßenunterführung für Amphibien zu queren. Die Einrichtungen sind so zu verlegen, dass die Ein- und Auslässe bündig auf der Drainschicht des Grabens bzw. dem Boden aufliegen.

2.6.2.4 Entlang der Planstraße sind durchgehend dauerhaft haltbare Amphibien-Leitsysteme zu installieren und im Bereich der Unterführung an diese anzuschließen.

2.6.3 Die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind als Grasweg anzulegen und zu unterhalten.

2.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

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

2.6.4.2 Die Fläche ist mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen in extensiver Form zu beweiden oder sporadisch mindestens alle 2 Jahre ab Juni unter Abfuhr des Schnittgutes zu mähen. Bestehende Gehölzgruppen sind zu erhalten, das Aufkommen höher wüchsiger Bäume ist zu unterbinden. Die Entwicklung von Wald ist zu verhindern.

2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.7.1 Anpflanzungen gemäß Plankarte

2.7.1.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, STU 18-20 cm):

Acer platanoides	– Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Fraxius excelsior	– Esche	Quercus robur	– Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.7.1.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre	– Feldahorn	Corylus avellana	– Hasel
Crataegus monogyna/ laevigata	– Weißdorn	Cornus sanguinea	– Hartriegel
		Rosa canina agg.	– Hundsrose

Anpflanzung: mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol.

2.8 Zuordnung nach § 9(1c) BauGB: Die zulässige Bebauung und die erschließenden Verkehrswege werden durch die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen im Bereich "Sanggrund / Am Königsteiner Weg" kompensiert.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1.1 Gebäudegestalt bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen

3.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1.0 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb der Baugebiete nach §§ 3 und 4 BauGB beträgt 35° bis 45°, bei freistehenden Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen 25° bis 45°. Satz 2 gilt analog für die Dächer von frei stehenden Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden. Bei carports sind geringere Dachneigungen zulässig.

3.1.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.1.3 Dachaufbauten: Gauben sind zulässig als Giebel- und Dreiecksgauben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

3.1.1.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.1.1.5 Fassadengestaltung: Bei verputzten Fassaden ist ein Anstrich mit hellen und abgetönten Farben zulässig. Ein Anstrich in Buntfarben ist unzulässig.

3.1.2 Einfriedungen

3.1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 gilt:

3.1.2.1.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m über natürlichem Gelände. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich um keine Stützmauern handelt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über natürlichem Gelände zulässig.

3.1.2.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. Die nach 1.2.7.2 und 1.2.7.3 anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

3.1.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

3.1.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.

3.1.4 PKW-Stellplätze

3.1.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.

3.1.4.2 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

3.1.5 Begrünungen

3.1.5.1 Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.1.5.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

3.2 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Fagus sylvatica	- Buche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Salix caprea	- Salweide

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus laevigata			

sowie an blühenden Ziersträuchern

Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Laburnum vulgare	- Goldregen	Syringa	- Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Hedera helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Gem. § 6 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2)3 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

5 Hinweis

5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mind. 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 16.12.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.04.2000 im Usinger Anzeiger.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.04.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 11.05.2000 bis 11.06.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.03.2005 bis 15.04.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 02.03.2005 im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und (3)BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.03.2006 bis 28.04.2006 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.03.2006 im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 31.05.2006 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

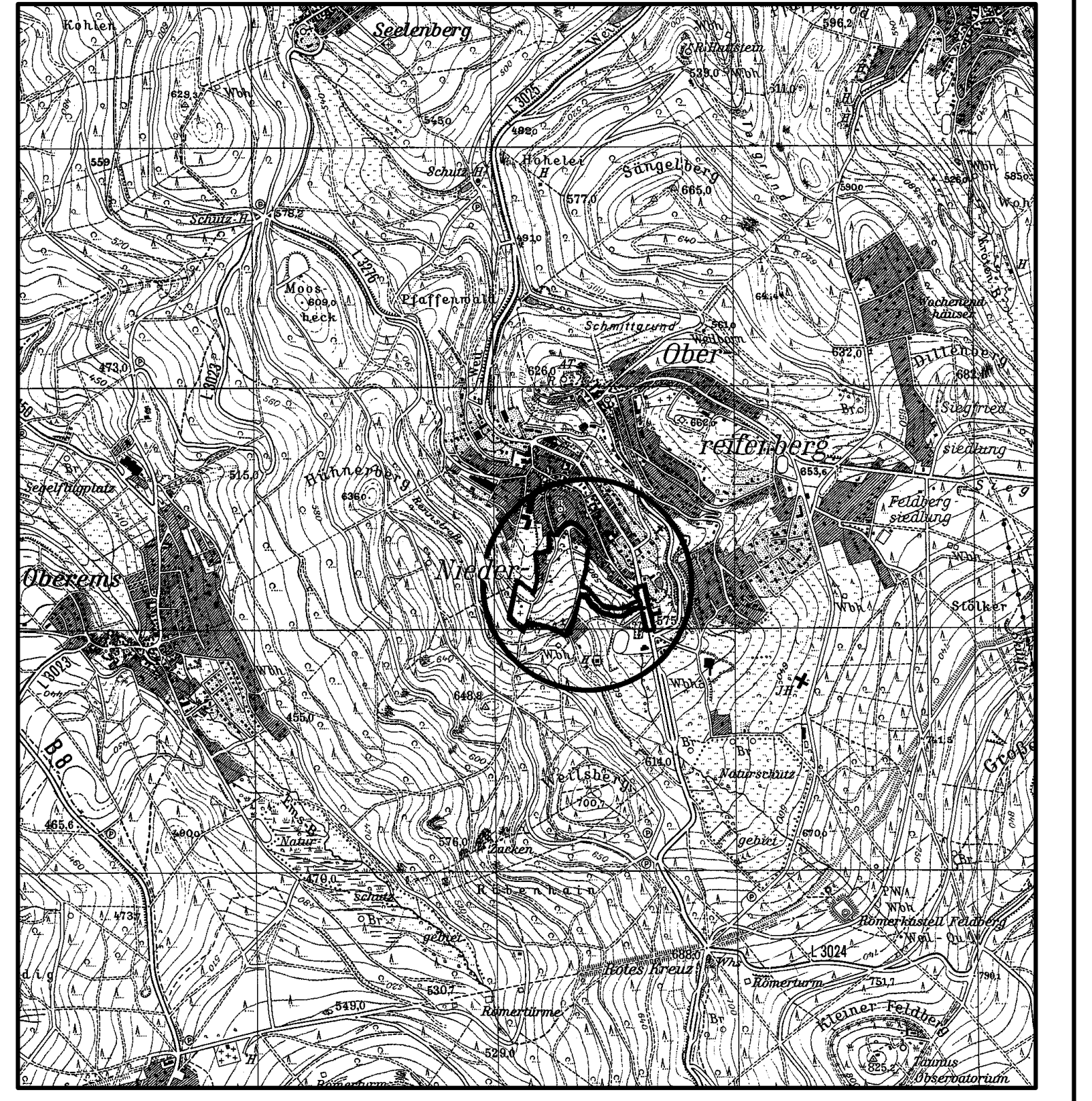
6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Schmitten, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg
Bebauungsplan "Oberer Haidgen"

Satzung

Stand:	15.03.00/16.09.04 14.01.05/08.03.05 09.03.05/13.02.06 31.05.2006
Bearbeitet:	Fischer/Wolf
CAD:	Hofmann/Beil/Isik
Maßstab:	1 : 1.000