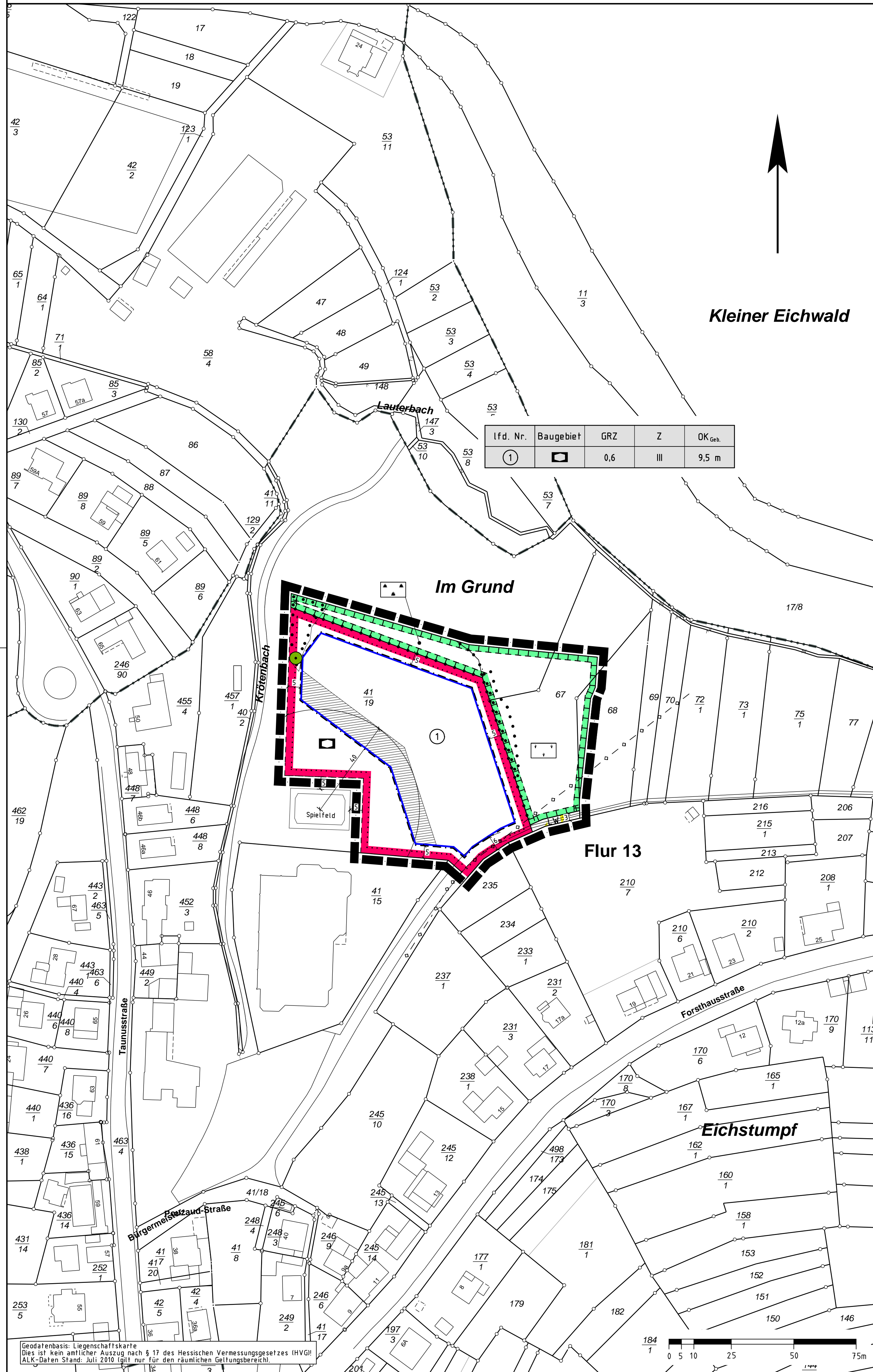


Gemeinde Schmitten, Ortsteil Arnoldshain

Bebauungsplan "Im Grund"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

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 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Grundflächenzahl
- 1.2.1.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.1.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze
- 1.2.1.3.1 Oberkante Gebäude, darüberhinweg gehende betriebstechnische Anlagen sind zulässig
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Seniorenpflegeheim / betreutes Wohnen
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.1.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: natürliche Sukzession (vgl. 2.3.3)
- 1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Bewirtschaftung von Wiesenfläche (vgl. 2.3.4)
- 1.2.5.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.4.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.3 20 kV Mittelspannungskabel der Süwag Netz GmbH (nicht eingemessen)
- 1.2.6.4 Fläche mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen (vgl. 2.4)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB gilt: Die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.3.2 Im Randbereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein temporäres Kleingewässer (Senke) herzustellen. Die Senke ist in geeigneter Weise abzudichten oder zu verdichten, so dass sich über einen längeren Zeitraum Niederschlagswasser halten kann.
- 2.3.3 Entwicklungsziel: natürliche Sukzession:
Maßnahmen:
Die Flächen sind sich selbst zu überlassen.
- 2.3.4 Entwicklungsziel: Bewirtschaftung von Wiesenflächen
Maßnahmen:
Die vorhandenen Wiesenflächen sind max. zweischürig oder einschürig mit Nachbeweidung zu bewirtschaften. Eine reine Weidenutzung ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt: Innerhalb der schraffierten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, unzulässig.
- 2.5 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB: Die Flächen und Maßnahmen gemäß textliche Festsetzung 2.3.4 werden dem Eingriff als Ausgleich im Sinne § 1a Abs.3 BauGB zugeordnet.

3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 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.
- 3.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDschG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.1 Sofern für die Baustelleneinrichtung und die Zuwegung eine Rodung von Gehölzen erforderlich ist, soll diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang März eines Jahres.
- 4.2 Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel: Einsatz von Natriumdampf- (Nieder-) Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenen Gehäuse mit geringer Anlockungswirkung auf Insekten. Damit wird die Attraktion von Fledermäusen vermieden und die Störung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.
- 4.3 Zur Vermeidung möglicher baubedingter Tötungen von Amphibien ist die Baustellenfreimachung in der vegetationsfreien Zeit von Oktober/November bis spätestens Ende Januar vorzunehmen. Bei einer Baustellenfreimachung außerhalb dieser Zeit sind etwaig vorhandene temporäre Kleingewässer (Fahrschnecken, Pfützen) auf einen Besatz mit Amphibien oder Amphibienlarven (Kaulquappen) zu prüfen. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung sind die Amphibien / Amphibienlarven zu verschonen / umzusetzen.

5 Empfehlung

- 5.1 Für die Freiflächengestaltung werden heimische Gehölze zur Anwendung empfohlen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.12.2010
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.01.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.01.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den _____

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Schmitten, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 15.12.10/17.12.10
30.06.11/08.08.11
26.09.11/02.11.11
02.12.2011
Bearbeitet: Späth
CAD: Beil, Reeling
Maßstab: 1 : 1000

Gemeinde Schmitten Ortsteil Arnoldshain
Bebauungsplan "Im Grund"
1. Änderung
Satzung

Gedatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGM)
ALK-Daten Stand: Juli 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)