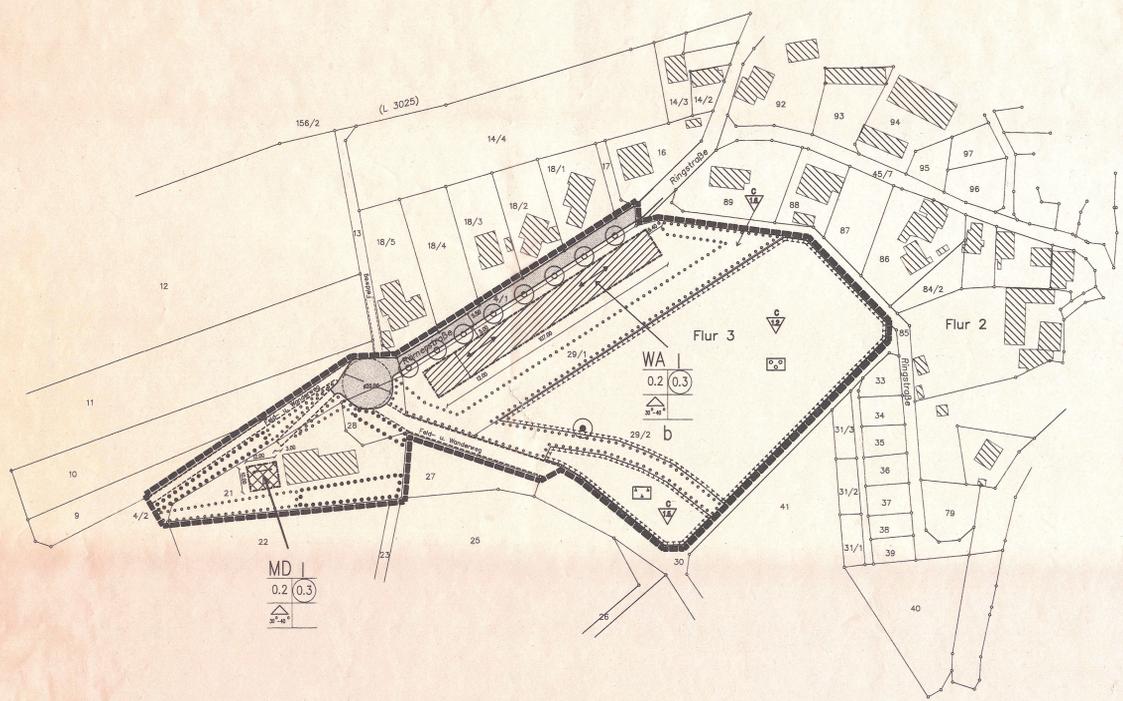




M.: 1:1000



Zeichenerklärung

- Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 6 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Vorgeschriebene Dachneigung
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünfläche Wiese
- Obstwiese
- Verweise auf Text, Festsetzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1) 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Vorgeschriebene Flachrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Aufstellungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am **14. 12. 1994**

Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses am 13. 7. 1995 in *Tauszeitung u. Usinger Anzeiger*

Satzungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am **2. 11. 1995**
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BAUGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.

Satzungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am **2. 11. 1995**
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BAUGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.

Inkraftsetzung
durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in dem *Usinger Anzeiger* und der *Tauszeitung* vom **19. 6. 1996**

Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung: BauGB, BauGBMaßnG, BauNVO, PlanZVO, Wohnungsbauerleichterungsgesetz, HGO, HBO mit Erlaß HMI, HeNatG, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL 1 S. 102

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1)

WA Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MD Dorfgebiet
Zulässig sind nur die Nutzungen gem §5 Abs.2 Nr.1-4 und Nr.8 BauNVO. Die Ausnahmen gem. §5 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Bauweise

Im WA-Gebiet wird eine besondere Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 12 Metern.
Bei jedem Grundstück dürfen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze max. 5 Meter Frontlänge der Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straße, genutzt werden.
Im WA- und MD-Gebiet gelten folgende Festsetzungen:
Die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sind gem. §20 Abs. 3 BauNVO mit zur GFZ anzurechnen.
Gemäß §9 Abs.2 BauGB darf die max. Firsthöhe nicht mehr als 8 Meter (gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Straße) über Straßenhöhe betragen.
Drempel bis zu einer Höhe von 0.80 Meter sind zulässig.
Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb der nicht überbauten Flächen darf 20% nicht überschreiten. §20 Abs.4 BauNVO verliert somit seine Gültigkeit.

4. Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Wohngebietes ist die Anlage von Stellplätzen nur im direkten Anschluß an die Erschließungsstraße zulässig. Ihre Zufahrtsbreite wird auf max. 5 Meter begrenzt.
Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen in Verbindung mit § 87 HBO

1. Dächer

Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind nur rot- bis rotbraunfarbene Dachsteinmaterialien zulässig.
Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie 30% der Trauflänge je Gebäudeseite nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Flachdächer bei Nebengebäuden sind nur begründet zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gestaltung der Fassaden sind glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen auch am Sockel unzulässig. Zur Farbgestaltung der Fassaden sind gebrochene Farböne zu verwenden. Fensterlose Wandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

Die Standorte der Abfallbehältnisse sind entweder in das Gebäude zu integrieren, durch eine Abpflanzung mit einer geschmittenen oder freiwachsenden Hecke (Arten s. Pkt. C 2.1.) oder durch die Überstellung mit berankten Pergolen optisch einzubinden.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Wohngebiet sind als Hecken oder innerhalb von Gehölzpflanzungen geführte Maschendrahtzäune in maximal 1,20 m Höhe ü.GOK zulässig.

5. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Bodenbeläge der Stellplätze dürfen nur in offener Bauweise, wie Rasen, Splitt, Schotter- oder Splittbelag, Schotterterrassen oder Rasenpflaster ausgeführt werden. Eine Begrünung der Garagenwände mit Rank- und Klettergehölzen ist durchzuführen. Auf den Garagendächern sind extensive Dachbegrünungsmaßnahmen vorzunehmen.

6. Gärtnische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

20 % der Grundstücksfreiflächen ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
Jeder Vorgarten ist mit Ausnahme der zulässigen Kraftfahrzeugstellflächen und des Zufahrtsweges ausschließlich durch die Anlage von Rasen- und Wiesenflächen mit Einzelgehölzen oder bodendeckender Pflanzung zu gestalten.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

1. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der einzelnen Grundstücke zu versickern, in Zisternen einzuleiten oder über Rigolen abzuführen.
2. Die als Streuobstwiesen festgesetzten extensiven Wiesenflächen dürfen maximal 2 x gemäht werden. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor Mitte Juni. Das anfallende Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Die Hochstämme innerhalb des Wohngebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen in einer Baumscheibengröße von 2 x 2 m anzupflanzen.

4. Die Nutzung der extensiven Wiesenflächen erfolgt zweischürig. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni durchgeführt werden. Das anfallende Schnittgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5. Maßnahmen zur Böschungssicherung dürfen nur in ingenieurbioologischer Bauweise, d.h. Faschinen oder Buschlagen, lebenden Flechtzäune oder durch das Einbringen von begrüntem Gabionen durchgeführt werden.

6. Vor den Gehölzpflanzungen, die an die geplanten Streuobstwiesen angrenzen, ist ein 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln, der nur alle 3 - 5 Jahre gemäht werden darf. Das anfallende Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es sind Arten der Liste unter C 2.1. zu verwenden.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

1. Für die Neuanlage der festgesetzten Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher:	(Gemener Schneeball)
Viburnum opulus	(Hase)
Corylus avellana	(Schlehe)
Prunus spinosa	(Wolliger Schneeball)
Viburnum lantana	(Roter Hartriegel)
Cornus sanguinea	(Liguster)
Ligustrum vulgare	(Pflaumbüchchen)
Euonymus europaeus	(Himbeere)
Rubus idaeus	(Rote Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Hundsrose) u. a.
Rosa canina	
2. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt 2 x v. Die Größe der Bäume muß mindestens 3 x v, SIU 14-16 aufweisen.

3. Die Bepflanzung der Obstwiesen darf nur mit Hochstämmen aus alten, okalen Sorten, wie z. B. Roter Boskoop, Bohnapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Klarapfel erfolgen. Der Abstand der Einzelbäume und Baumreihen beträgt in Abhängigkeit von der Sorte 8 - 12 m.

4. Entlang der Römerstraße ist auf den Privatgrundstücken eine Baumreihe aus Bergahorn (Acer pseudoplatanus), SIU 18-20 anzulegen.

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen des Wohngebietes zulässig.

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Die Feldgehölze, Hecken und Einzelbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

D. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Taurus" vom 20. Januar 1976 sind einzuhalten.
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Dienststelle des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der entsprechende Erlaß zu §51 HWG vom 02. Mai 1994 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten zu beachten.
Bei der Errichtung von Brauchwasseranlagen sind die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" sowie die DIN 1988 "Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation" zu beachten.

**Bebauungsplan
„Römerstraße“
mit integriertem Landschaftsplan**



**Gemeinde Schmitten
Gemarkungen Dorfweil
Flur 3**