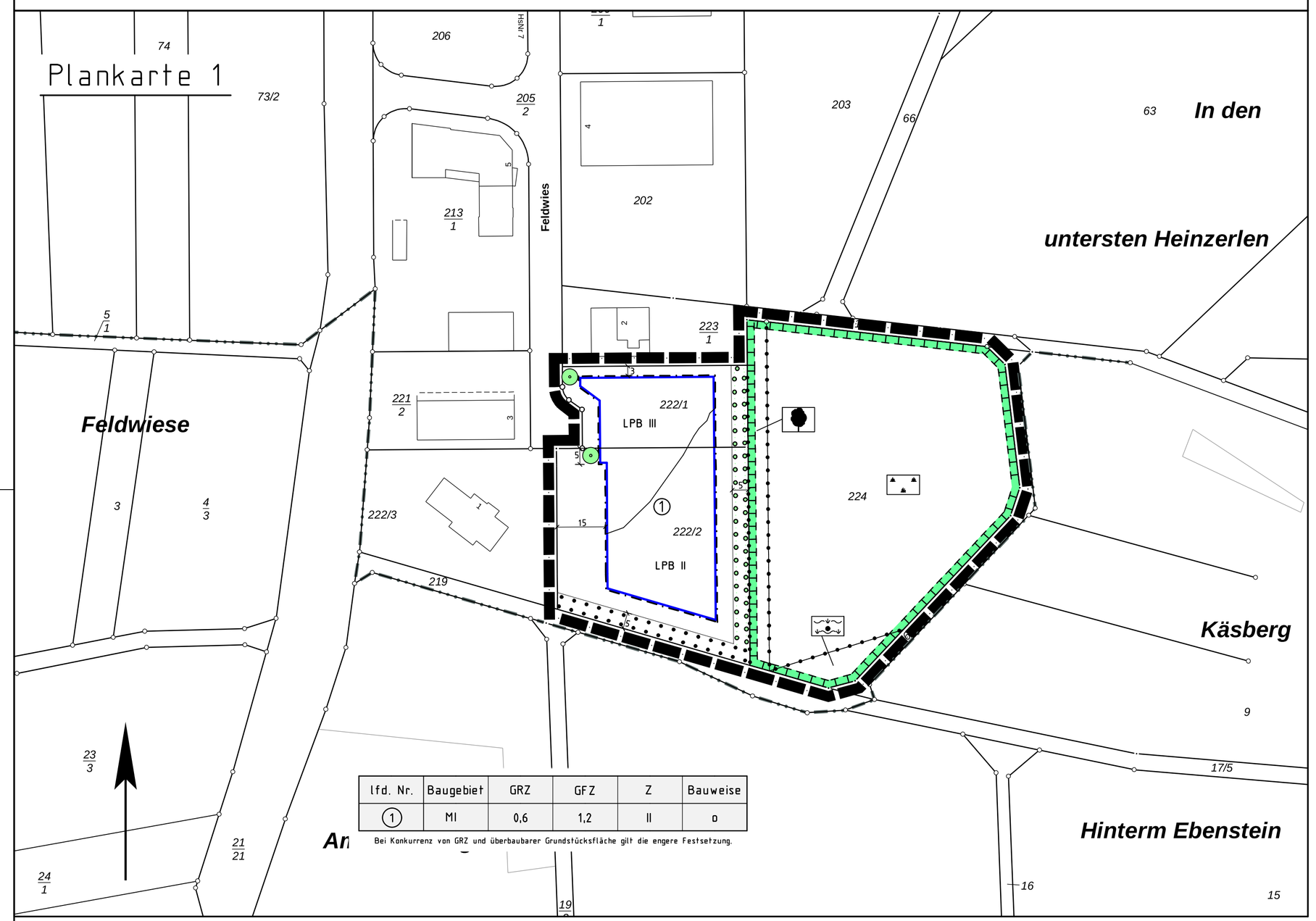
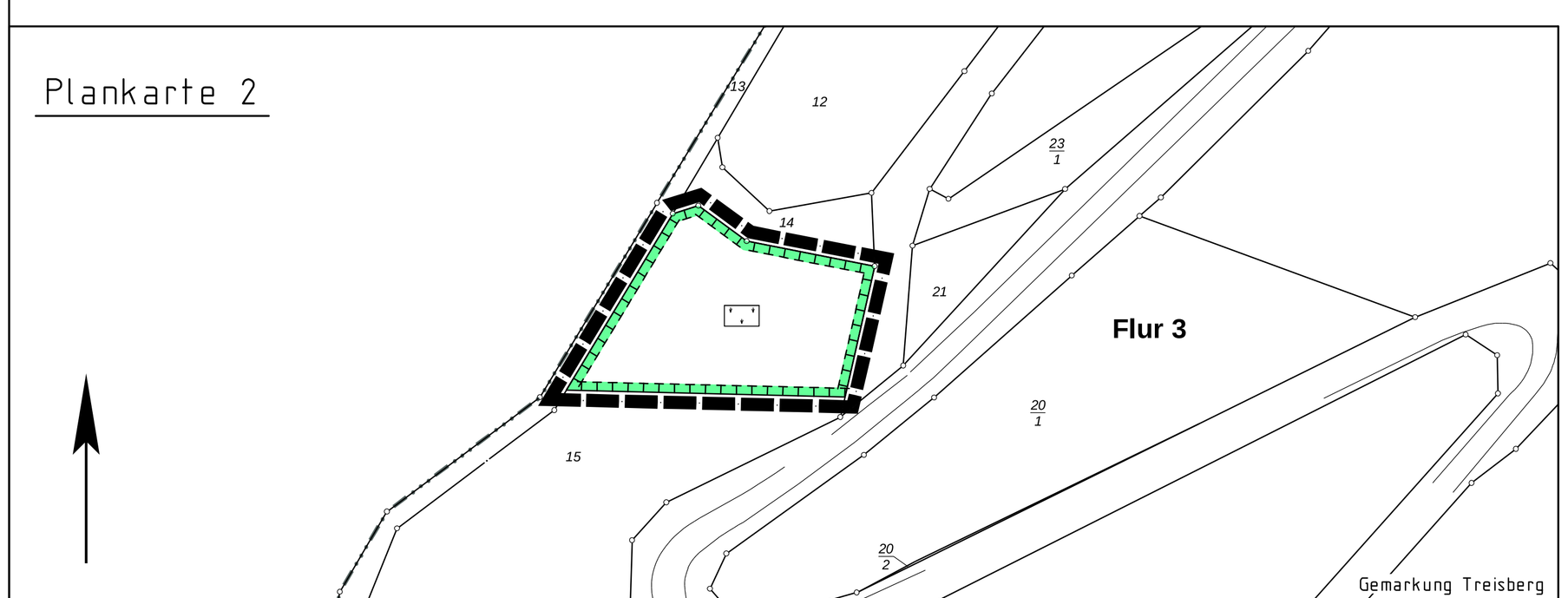
Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Bebauungsplan "Vor dem Nesselberg II"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MI	0,6	1,2	II	o

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



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 Fl. 2 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 222/2 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 MI — Mischgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

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

1.2.4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.6 und 2.8

1.2.4.1.1 Zweckbestimmung Feldhecke (vgl. 2.6.2)

1.2.4.1.2 Zweckbestimmung Extensivgrünland (vgl. 2.6.1)

1.2.4.1.3 Zweckbestimmung Saumstruktur (vgl. 2.6.3)

1.2.4.1.4 Zweckbestimmung Waldwiese (vgl. 2.8)

1.2.4.2 Anpflanzung von Laubbäumen

1.2.4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5

1.2.4.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.5 Sonstige Planzeichen

1.2.5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6 Sonstige Darstellungen

1.2.6.1 LPB — Lärmpegelbereiche (vgl. 2.7)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Überschreitungen der Grundflächenzahl sind zulässig, sofern die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

2.3 Die talseitige Gebäudehöhe darf gemessen an der senkrechten Wand (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) nicht mehr als 11 Meter (gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Straße) über der Straßenhöhe betragen.

2.4 Garagen sind so anzuordnen, dass zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5 Metern eingehalten wird (Stauraum).

2.5 Die Fläche 1.2.4.3 ist unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer geschlossenen Baumhecke zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 2 qm und 1 Baum 4 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

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

2.6.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Bewirtschaftungsmaßnahmen: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Die erste Mahd hat bis zum 15. Juni eines Jahres zu erfolgen, eine zweite Mahd ist erst ab 01. September zulässig. Mindestens 10 % der Fläche sind ausschließlich einmal jährlich ab 01. September zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist ab 01. September eine extensive Beweidung zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

2.6.2 Entwicklungsziel: Feldhecke
Maßnahmen: Erhalt und Pflege geschlossener Strauch-Baum-Hecken aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (zur Artenauswahl s. u.).

2.6.3 Entwicklungsziel: Saumstruktur mit besonderen Funktionen für geschützte und gefährdete Tierarten trockenwarmer Lebensräume
Maßnahmen:
a) Auf mindestens 50 % der Flächen sind nur lückig bewachsene Gras-/Krautfluren zu schaffen bzw. dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind in diesen Bereichen aufkommende Gehölze in periodischen Abständen (alle 3-5 Jahre) zu entfernen.
b) Auf max. 50 % der Fläche sind Lesesteinhaufen bzw. Steinschüttungen als Sonnenplätze für Waldeidechsen anzulegen.
c) Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

2.7 Zum Schutz vor Außenlärm müssen in Abhängigkeit von der Lage im Plangebiet die Gebäudeaußenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der verschiedenen Raumarten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" erfüllen. Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Tabelle 8 DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III wird darüber hinaus empfohlen, bei Schlafzimmern und Kinderzimmern, zusätzliche schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.

2.8 Zuordnungen nach § 9 (1a) BauGB:
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 51.611 Ökopunkte aus folgender Maßnahme der Gemeinde Schmitten sowie die auf Flurstück 224 durchzuführenden Maßnahmen als Ausgleich zugeordnet.
Projekt-Kennziffer 4009/2004/1 - Rodung einer 39jährigen Fichtenaufforstung und 10jährigen Sukzession zur Wiederherstellung einer extensiv genutzten Waldwiese mit Bachaue (Gemarkung Treisberg, Gemeindewald Abt. 151C u. 151a). Die zugeordneten Ökopunkte entsprechen einer Fläche von 2.581 qm (vgl. Plankarte 2).

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung: 0 – 35°.

3.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Höhe der Einfriedigung max. 1,5 Meter und ist mit einer Heckenbepflanzung einzugrünen. Geschlossene Wände sind unzulässig. Zum Außenbereich ist als Einfriedung kunststoffummantelter Maschendraht (Höhe max. 2 Meter) zu verwenden und mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Gehölzarten sind aus der Pflanzliste (Punkt 5.1) zu wählen.

3.3 Im Mischgebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

4 Empfehlungen

4.1 Bei Flachdächern und ungegliederten Fassaden sind aus Gründen der Wasserrückhaltung, Klimaverbesserung, Schallabsorption und optischer Verbesserung die Möglichkeiten zur Begrünung voll auszuschöpfen.

4.2 Die Errichtung von Anlagen zur Brauchwassernutzung und Solamutzung wird empfohlen.

5 Empfehlung für die Bepflanzung

5.1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplantus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Heinbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Maspilus germanica	Echte Mispel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus padus	Trauben Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbine
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher:

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonmicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rbes alpinum	Alpen-Johnnisbeere
Rbes nigrum	Schwarze Johnnisbeere
Rosa arvenis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibemell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix aurita	Ohrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salux purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6 Hinweis zum Artenschutz

6.1 Um eine direkte Gefährdung streng geschützter Arten zu vermeiden, sind die Rodung von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.09.2010

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.10.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.10.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.11.2010 bis einschließlich 03.12.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.05.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 24.06.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.12.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung und dem Usinger Anzeiger.

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 ___.___._____

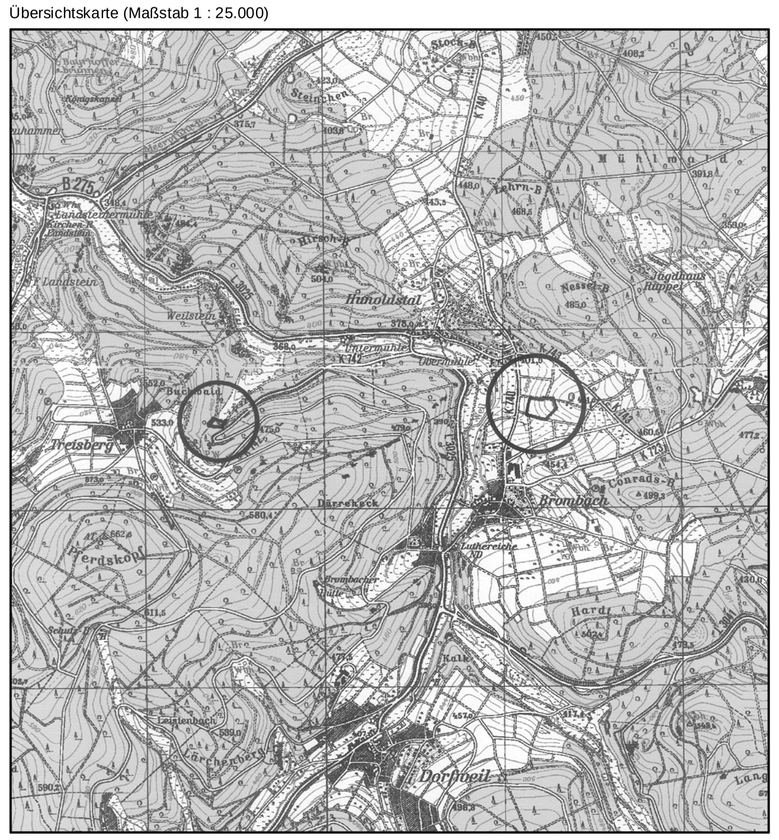
_____
Bürgermeister

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

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal
Bebauungsplan
"Vor dem Nesselberg II"
Satzung

Stand:	12.07.10/19.08.10
	14.10.10/21.10.10
	12.04.2011
	09.08.2012
	07.09.2012
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000

[CHRISTIANE] Z:\DATA\Schmitten\SUB00019\S3_NESSELBERG_II.LEG