

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Schmitten

Bebauungsplan "Im Grund", 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), 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).
Planzonenverordnung 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 Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Katasteramtliche Darstellung

Flur 16
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Baugrenze, Bauflächen, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Besonderer Nutzungszweck

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Gaststätte / Kiosk / Außengastronomie

Verkehrsräume

Strassenverkehrsflächen (öffentlich)
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: hier:
Öffentliche Parkfläche / Festplatz
Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallverwertung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallverwertung, Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Bestehende Gasleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
Parkanlage
Jugendspielplatz
Freibad

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

Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen
Anpflanzung von Laubsträuchern
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maaßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gewässerrandstreifen
Bauverbotszone gem. § 23 HStRG
Baubeschränkungszone gem. § 23 HStRG
Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNR)
Bemaßung (verbindlich)
Wege, bauliche Anlagen (unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung: Ersatz der bisherigen Festsetzungen

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Im Grund“, 3. Änderung ersetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 16 und § 23 BauNVO)

1.2.1 Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig: Freizeleinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke, Veranstaltungs- und Vereinsräume, Einrichtungen für das Feuerwehr- und Rettungswesen, öffentliche Toilettenanlagen sowie diesen Nutzungszwecken dienende Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze, Garagen und Carports.
1.2.2 Stellplätze, Garagen und Carports sowie den Nutzungszwecken dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 HStRG.

1.2.3 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) baulicher Anlagen beträgt 350 qm. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt Z = II.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, Zweckbestimmung „Gaststätte / Kiosk“ und „Außengastronomie“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 16 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Auf den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Gaststätte / Kiosk“ und „Außengastronomie“ sind gastronomische Einrichtungen mit oder ohne funktionale Verbindung zum angrenzenden Freibad, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Zugangsbereiche (Kassenhäuschen, Drehkreuze, etc.) zum Freibad zulässig.

1.3.2 Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.

1.3.3 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem temporäre fliegende Bauten (Gastrozelle) zulässig, die in Verbindung mit der Nutzung der benachbarten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ oder der Fläche mit dem Nutzungszweck „Gaststätte / Kiosk“ stehen.

1.3.4 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen beträgt 500 qm. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt Z = II.

1.3.5 Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Verkehrsräume sowie Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Die allgemeinen Verkehrsräume sowie die Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch festgesetzt. Für den Bereich der Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche / Festplatz“ wird klarstellend festgesetzt, dass hier auch Stellflächen für Fahrräder mit und ohne Überdachungen, Ladestellen für Elektrofahrzeuge und Fahrräder, Sitz- und Rasenflächen, Wohnmobilstellplätze (mit sanitären Einrichtungen, Frischwasser und Abwasserentsorgungseinrichtungen, Stromanschlüssen, Stellplatzmarkierungen, Müllentsorgungsmöglichkeiten) zulässig sind.

1.4.2 Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Freibad“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14, § 14, § 14, § 14 und § 23 BauNVO)

1.5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, Lager-, Technik- und Funktionsgebäude und die der Zweckbestimmung entsprechenden Freischwimmbekken zulässig.

1.5.2 Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen (Wege, befestigte Freiflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) oder wasserrechtliche Belange im Bereich des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 HWG entgegenstehen.

1.5.3 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem temporäre fliegende Bauten (Gastrozelle) zulässig, die in Verbindung mit der Nutzung der benachbarten Fläche „Gaststätte / Kiosk“ oder der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ stehen.

1.5.4 Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

1.5.5 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, Lager-, Technik- und Funktionsgebäude (Hochbauten) in der gesamten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ beträgt 500 qm. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in der gesamten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ beträgt Z = I. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Schwimmbecken, der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen (u.a. Wege, befestigte Freiflächen, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc.) sowie der temporären fliegenden Bauten (Gastrozelle) beträgt in der gesamten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ zusätzlich 2.500 qm.

1.5.6 Hinweis für den Vollzug: Bei der Nutzung / Bebauung der Fläche ist die bestehende Gas HD-Leitung mit ihrem Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ggf. eine Umlegung der HD-Leitung erforderlich. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Jugendspielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendspielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Ballspielplätze, Skateanlagen, Kletter- und Boulderanlagen, Spiel- und Sportgeräte und -flächen, Sitzbänke und Tische, Fußwege sowie weitere dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Freiflächen unliegend zu den genannten Anlagen sind als extensiv gepflegte Stäume zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierzu ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege sowie weitere dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig. Das Grünland innerhalb ist zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

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

1.8.1 Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen im Plangebiet sind in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitflügeligen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.8.2 Zur Außenbeleuchtung im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

1.8.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ist im Bereich der Bauverbotszone (§ 23 HStRG) das Grünland zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens 4 einheimische, standortgerechte Laubsträucher oder Kleinbaum (3x verpflanzt) in einem Pflanzabstand von 1-3 m anzupflanzen. Eine Verschiebung des Standorts gegenüber der Planzeichnung um 5 Meter ist zulässig. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese zu ersetzen. Bestehende Gehölze können integriert werden.

1.9.3 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fertiggerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind spätestens nach einem Jahr Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.9.4 Die im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiete HQ100 (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6a BauGB)

2.1 Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100. Die Abgrenzung ist der Plankarte und der Begründung zu entnehmen.

Gewässerrandstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

2.2.1 Auf die Verbotzone gemäß § 38 WHG und § 23 HWG im Gewässerrandstreifen wird hiermit hingewiesen. Die Abgrenzung des Gewässerrandstreifens ist der Plankarte zu entnehmen.

Hinweise und sonstige Informationen

Bauverbotszone § 23 HStRG

3.1.1 Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 23 HStRG wird verwiesen).

DIN-Normen

3.2.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von Jedermann eingesehen werden.

Bodendenkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Alliasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.4.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

Bodenschutz

3.6.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nützbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.09.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.01.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.01.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 22.01.2024
23.02.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.01.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 12.01.2025
14.02.2025

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.03.2025

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 31.03.2025
17.04.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.05.2025

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

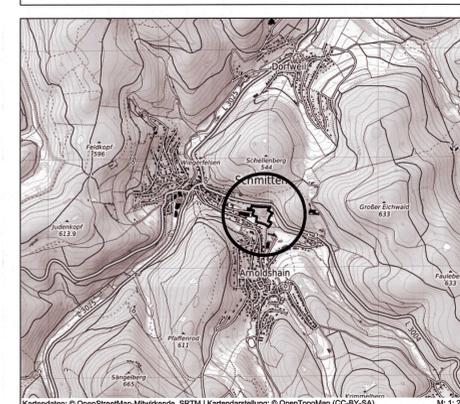
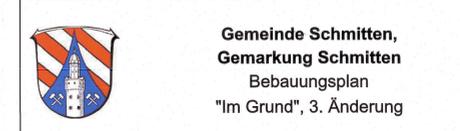
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den 16.06.2025
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 23.06.2025

Schmitten, den 23.06.2025
Bürgermeisterin

Gemeinde Schmitten
Hochtaunuskreis



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | L +49 941 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung	
Stand:	23.10.2023 10.05.2024 27.02.2025 15.04.2025
Projektleitung:	Bode
CAD:	M.Damm, Seibert
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	23-2907