Bebauungsplan "Westlich Limesstraße" im Ortsteil Oberreifenberg

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Oberreifenberg, Flur 3, Flurstück Nr. 95/1
Gemarkung Niederreifenberg, Flur 8, Flurstücke Nr. 87 (teilweise)
Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, Flurstücke Nr. 2/2 (teilweise), Nr. 2/3 und Nr. 24/1 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die eingebrachten textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in der Bauqquadrat.[1]		
WS/GI III	0,25	0,50	III	11,00	a	Satteldach und Walmdach 15° - 45°

[1] Bezugspunkt ist der Bezugspunkt "BP=462m/424m" der in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegfläche.

SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Gastronomie, Kultur" (§ 11 BauNVO)

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Gastronomie und Kultur" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a abweichende Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Waldwirtschaftsweg/Feuerwehrzufahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Hier: Öffentlicher Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR die ABFALLENTSORGUNG UND FÜR DIE VERWERTUNG VON STOFFEN FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Frischgrünland" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Frischgrünland" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Flächen für den Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN, DIE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Höhlenbäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten — § Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen — § 18 Abs. 1 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenzen unterschiedlicher Höhenfestsetzung für baulichen Anlagen — § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude bestand
- Vorhandene Schranken

RPG Gießen Nr. 571/2004, Reifenberger Wiesen, Schmitten und Teil Ortsgemeinden Gemeinde Oberreifenberg, Gemeinde Schmitten, Stadt Grävenwiesbach, Stadt Usingen, Gemeinde Weilrod, Gemarkungen Niederreifenberg, Oberreifenberg, Schmitten, Arnoldshain, Forstmehren, Gemeinde Grävenwiesbach, Gemeinde Usingen, Gemeinde Weilrod, Gemarkungen Weilrod, Gemeinde Schmitten, Gemeinde Grävenwiesbach, Gemeinde Usingen, Gemeinde Weilrod, Gemarkungen Grävenwiesbach, Usingen, Weilrod, Genehmigt am 22.12.2004, Az. 53d-61 d 02 - 04/01 (1)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Innerhalb des als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur" (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzten Bauabgrenzung (siehe Punkt A.7.1) sind folgende Anlagen vorgesehen: Beherbergung in einem Hotel, einer Seminar- und Tagungsstätte, Restaurant, Terrassen zur Außenbewirtung, kulturelle Veranstaltungen, Seminar- und Veranstaltungsräume, Ausstellungsräume, Arbeiten am Bestandsgebäude, Anlagen zur Versorgung des Hotels, Hamsterhütten und Stellplätze zulässig.

Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Hotelbetrieb zugeordnet sind (hin gegenüber untergeordnet) sind. Die Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber muss gewährleistet werden (Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in der Lage, vor Ort Nutze die Nutzung zu sichern).

Zudem ist eine gewerbliche Nutzung in Form von der Durchführung von Seminaren und sonstigen Aus- und Fortbildungsveranstaltungen zulässig.

Vergnügungsstätten sind unzulässig. Sonstige Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Gewerbenutzung, sind ebenfalls unzulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf höchstens festgesetzt mit einem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (jeweils über Bezugspunkt) dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Abwehr von Gefahren (z.B. Brandmeldeanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bezüglich (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt „BP= 462 m/424 m" zu berücksichtigen.

In der mit "A" gekennzeichneten Teilfläche des Baufensters ist nur eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,00 m zulässig.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „SO" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die folgenden Festsetzungen: Es gilt die offene Bauweise, jedoch abweichend von der Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 60,00 m begrenzt wird.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht der Außenbewirtung zugeordnete Terrassen und sonstige Anlagen zur Außenbewirtung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

A.5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus auch in dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

A.6. Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Waldfläche ist zu erhalten. Gehölze dürfen ausschließlich in Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.

A.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Belastete, ebenso wie hochwertige Böden mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hauferkiesgopies Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsfähige Materialien) unbedingt das auf ihren anfallenden Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf dem Grundstück, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.7.2. Habitat- und Biotopverbund (V 11 u. V 12)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Wildkrautstreifens, Ackerrain oder Blühstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m zur Bauaufführung unzulässig.

Die an Baulücke angrenzenden Biotopflächen sind zudem bei Bedarf bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen (bspw. durch einen Bauzaun o.ä.) gegen Beschädigung zu schützen. Die Art der Umsetzung wird durch die ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.16) festgelegt, anschließend umgesetzt und dokumentiert.

A.7.3. Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (V 02)

Die Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus geeigneten Habitatstruktur darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kahlschlages, der Gehölzentfernung, Stockrodung und Bodenbewegung innerhalb von Gehölzbeständen und artenarmen Bodenbereichen.

Sträucher der Vegetationsdecke und die Bauaufführungsarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend bearsprochenen Fächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf eine Besiedlung durch Haselmäuse geprüft werden (Baufeldkontrolle). Sollen ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), und dieses durch die Ausführungen der Jungvögel zeitlich ausgedehnt sein, müssen die Arbeiten ausgesetzt durchführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.7.11. Zeitliche Regelungen für Gebäudeterreiben (V 11)

Gebäudeterreiben, d. beseitigungs der Brutplätze auf potentielle Bruthabitate auslösen können (z.B. Gebäudedreiben, Arbeiten an Fassade oder Dachbereich), sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Ausnahmen können vorausgehend Begehungen durch eine fachkundige Person festgelegt werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (jeweils über Bezugspunkt) dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Abwehr von Gefahren (z.B. Brandmeldeanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bezüglichte (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgestellte Bezugspunkt „BP= 462 m/424 m" zu berücksichtigen.

In der mit "A" gekennzeichneten Teilfläche des Baufensters ist nur eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,00 m zulässig.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „SO" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die folgenden Festsetzungen: Es gilt die offene Bauweise, jedoch abweichend von der Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 60,00 m begrenzt wird.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht der Außenbewirtung zugeordnete Terrassen und sonstige Anlagen zur Außenbewirtung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

A.5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus auch in dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

A.6. Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Waldfläche ist zu erhalten. Gehölze dürfen ausschließlich in Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.

A.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Belastete, ebenso wie hochwertige Böden mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hauferkiesgopies Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsfähige Materialien) unbedingt das auf ihren anfallenden Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf dem Grundstück, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.7.2. Habitat- und Biotopverbund (V 11 u. V 12)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Wildkrautstreifens, Ackerrain oder Blühstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m zur Bauaufführung unzulässig.

Die an Baulücke angrenzenden Biotopflächen sind zudem bei Bedarf bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen (bspw. durch einen Bauzaun o.ä.) gegen Beschädigung zu schützen. Die Art der Umsetzung wird durch die ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.16) festgelegt, anschließend umgesetzt und dokumentiert.

A.7.3. Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (V 02)

Die Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus geeigneten Habitatstruktur darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kahlschlages, der Gehölzentfernung, Stockrodung und Bodenbewegung innerhalb von Gehölzbeständen und artenarmen Bodenbereichen.

Sträucher der Vegetationsdecke und die Bauaufführungsarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend bearsprochten Fächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf eine Besiedlung durch Haselmäuse geprüft werden (Baufeldkontrolle). Sollen ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), und dieses durch die Ausführungen der Jungvögel zeitlich ausgedehnt sein, müssen die Arbeiten ausgesetzt durchführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.7.11. Zeitliche Regelungen für Gebäudeterreiben (V 11)

Gebäudeterreiben, d. beseitigung