



Gemeinde Schmitten im Taunus, Ortsteil Niederreifenberg

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Haidgesweg 20 a“

Entwurf

Planstand: April 2017

Inhalt

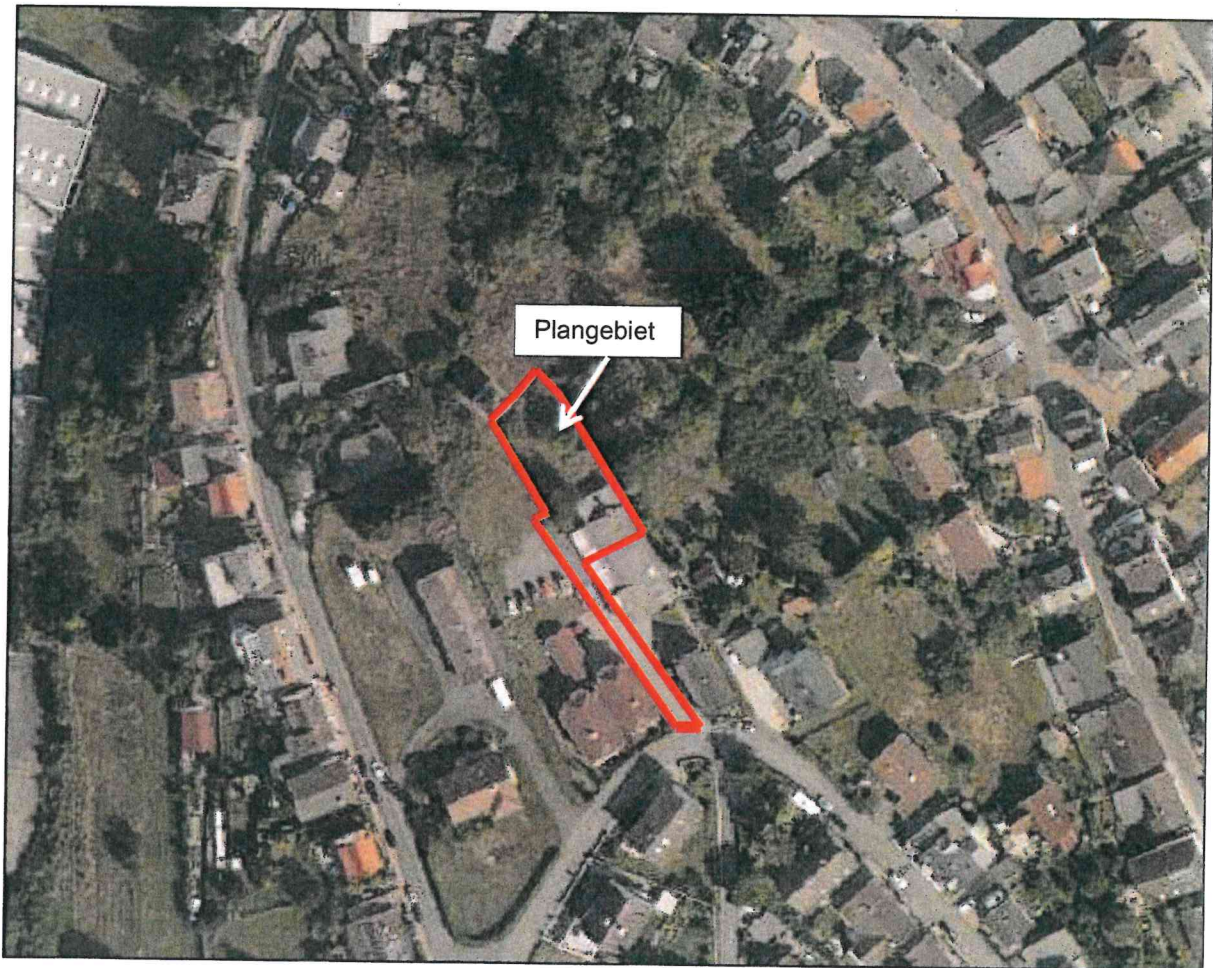
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	6
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	6
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	7
4	Verkehrliche Erschließung	7
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
7	Abtlagerungen und Altlasten.....	11
8	Denkmalschutz.....	12
9	Bodenordnung	12
10	Kosten.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Haidgesweg 20 a“ soll das Planungsrecht einer Wohnnutzung in Ergänzung an eine bereits bestehende Werkstatt auf Flur 5, Flurstück 68/3 schaffen. Im Zuge einer Nachverdichtung sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO vor. Die Erschließung des Flurstücks soll über die Fläche, die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (zugunsten von Fl.-St. 68/3) ausgewiesen wird, gesichert werden. Diese Fläche, die bisher keiner Widmung zugeführt wurde, soll hierzu (ebenfalls) als Mischgebiet festgesetzt werden. Es handelt sich insgesamt um einen qualifizierten Bebauungsplan, der gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB alle Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben allein festlegt.

Übersicht und Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt relativ zentral auf einer Fläche die von den Gemeindestraßen „Zum Johannesstein“ im Westen, „Haidgesweg“ im Süden und „Hauptstraße“ im Norden und Osten umschlossen wird.

-8-

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Schmitten, Flur 5, Flurstück 68/3 einschließlich der mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden ausgewiesenen Fläche, die südlich in die innerörtliche Straße „Haidgesweg“ mündet. Das Plangebiet liegt auf einer Bergzunge und umfasst insgesamt ca. 801,13 m², wovon eine Teilfläche von 140,32 m² bereits bebaut ist. Entlang der drei Gemeindestraßen schließt sich zum einen Teil Wohnbebauung an, zum anderen Teil sind Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angrenzend an das Plangebiet liegen im

Norden: Grünflächen und Wohngärten, Glockenturm der katholischen Kirche (dreimal täglich sakrales Geläut)

Osten: Wohngärten von bebauten Grundstücken

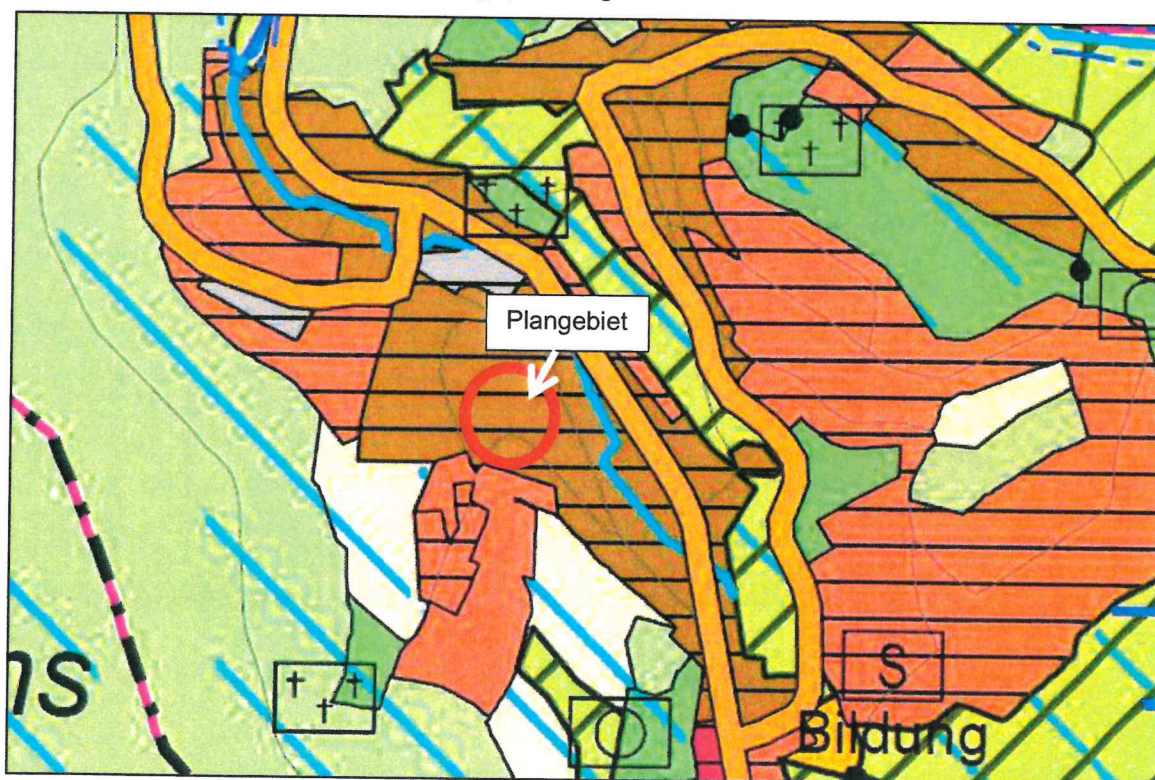
Westen: Grünflächen mit einigen Werkstätten

Süden: direkt angrenzende Wohnbebauung.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar und steht somit dem Vorhaben des Bebauungsplanes „Haidgesweg 20 a“ nicht im Wege. Die vorliegende Planung ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010



Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan „Oberer Haidgen“, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Dessen Geltungsbereich berührt das Plangebiet „Haidgesweg 20 a“ allerdings

nicht. Weiterhin wurden in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet keine vergleichbaren Bebauungspläne in den letzten Jahren aufgestellt.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Haidgesweg 20 a“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Werkstatt, die durch ein Wohnhaus ergänzt werden soll. Damit ist das Mischgebiet das zutreffende Baugebiet.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ihnen immanent ist eine Nutzungsmischung, wobei der Einzugsbereich sonstiger Nutzungen nicht auf das Gebiet beschränkt ist. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität für Wohnen und wohnungsnahen Dienstleistungen entgegenstehen können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Diese liegt innerhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird näherungsweise durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ fest.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise für das Mischgebiet festgesetzt, innerhalb dessen auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind. Die Bauweise ergibt sich hier jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels der eingezeichneten Baugrenze, bis an die gebaut werden kann.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 5 Hessische Bauordnung HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:

Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m² oder 1 Strauch je 2 m².

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 68/3 soll über die Fläche, die im Bebauungsplan als mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen wird, erfolgen.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Mai 2017 eine Geländebegehung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederreifenberg und wird im Norden von mäßig-extensivem Grünland und einem Glockenturm, im Westen von mäßig-extensivem Grünland, im Osten von Hausgärten und Bebauung im Süden von Bebauung begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit von verwildertem Hausgarten, bestehendem Gebäude, Schotter und Pflaster eingenommen. Am westlichen Rand befindet sich abgelegtes Totholz.



Abb. 1: Blick in den verwilderten Hausgarten.



Abb. 2: Blick entlang der geschotterten und gepflasterten Flächen Richtung Süden.

Das Plangebiet wird u.a. von folgenden Pflanzen- und Gehölzarten charakterisiert:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lupinus spec.</i>	Lupine
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht
<i>Narcissus spec.</i>	Narzisse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel (Jungwuchs)
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Stellaria holostea</i>	Echte Sternmiere
<i>Taraxacum spec.</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (geschotterte und gepflasterte Flächen) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (verwilderter Hausgarten, Laubbäume und -gehölze) in der bebauten Ortslage.

Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Ort bislang eine mittlere Bedeutung zu.

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht zusammenfassend eine geringe bis mittlere Konfliktsituation. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung durch den Bau eines Wohnhauses. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Erhalt der Laubbäume und -gehölze im Plangebiet sowie eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Stauden zu empfehlen.

Insgesamt sind somit durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung durch den Bau eines Wohnhauses, weshalb nur mit einer geringen weiteren Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Stauden ist empfehlenswert. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ in ca. 650 m südlicher Entfernung.

Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieses Schutzgebietes innerhalb eines bestehenden Siedlungskörpers stattfindet, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes gegeben.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die vorliegende Planung wird eine räumlich begrenzte Nachverdichtung durch den Bau eines Wohnhauses im besiedelten Bereich vorbereitet. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Gemeinde Schmitten geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in Form eines Mischsystems. Die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Kanäle sind prinzipiell gegeben.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Die maßgeblichen Fundstellen sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Schmitten nicht bekannt.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

10 Kosten

Der Gemeinde Schmitten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.