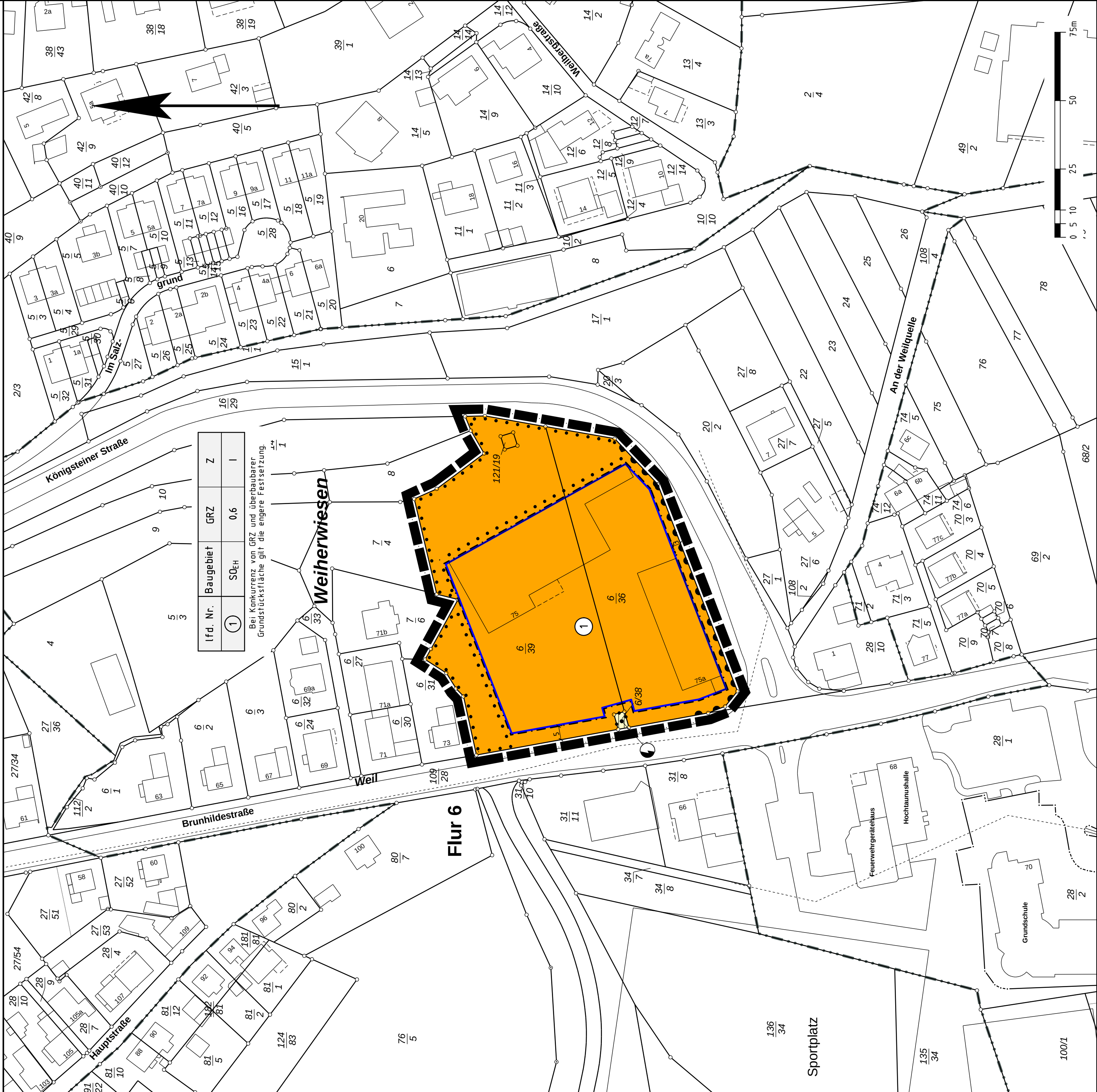


Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

Bebauungsplan "Brunhildestraße 75 und 75a"



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),
Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Ge-
setz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486),
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	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	Grundflächenzahl
1.2.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.1.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbe- seitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhalt- ung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflä-
chiger Einzelhandel (SO_4H): Zulässig sind:
- Ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von max.
1.000 qm
- Ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 5x0 qm für die Sortimente Drogerie,
Getränke, Sonderposten, Textilien, Schuhe oder Möbel.
2.2Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze und Nebenanlagen
im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen, jedoch nicht im Bereich der Flächen gemäß 1.2.6.1 zulässig.
2.3Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und bei
Abgang zu ersetzen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vor-
schriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten in der zum Zeitpunkt der Bauan-
tragstellung geltenden Fassung ergänzt.
3.2Gem. § 20 HDStHG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies
dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren
Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3.3Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah 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.
3.4Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Aus-
zug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt,
verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen-
stehen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung
gefasst am 12.09.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich
bekanntgemacht am 27.09.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 27.09.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
bis einschließlich 08.10.2012
09.11.2012
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung
am 19.12.2012
Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunus Zeitung und 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 _____

Bürgermeister

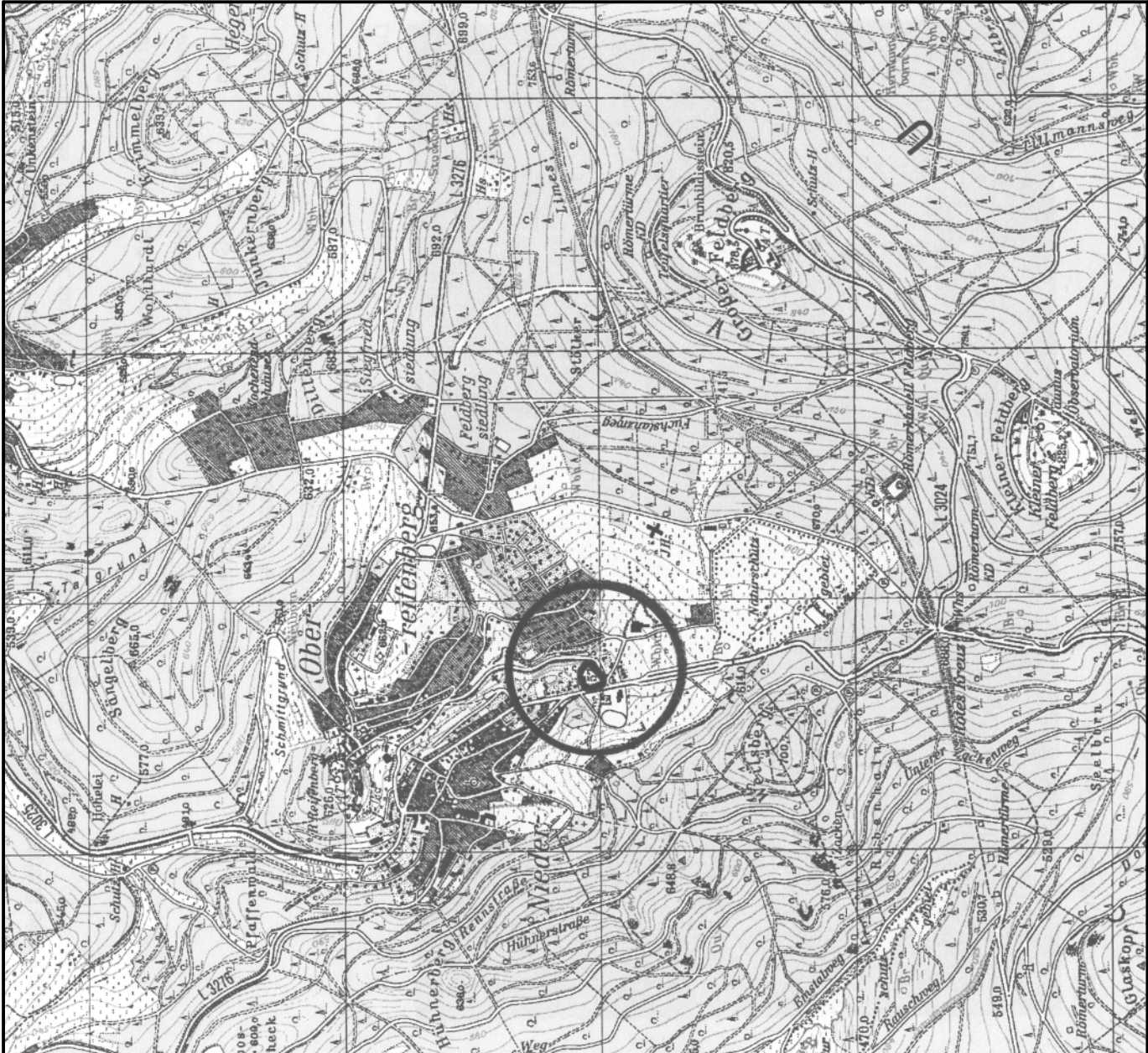
Rechtskraftvermerk:

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
Stand: 24.07.2012
09.08.2012
12.11.2012
Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg
Bebauungsplan "Brunhildestraße 75 und 75a"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Bearbeitet: Späth
CAD: Reifling / Beil
Maßstab: 1 : 1.000