

Gemeinde Schmitten im Taunus,

Ortsteil Niederreifenberg

Bebauungsplan "Haidgesweg 20a"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Fl. St. 68 / 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	MI	0,4	0,8	II

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

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind offene Einfriedungen sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
Stützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m. Stützmauern sind als Natursteinmauern (einschließlich Gabionenwände) auszuführen oder mit Natursteinen zu verkleiden.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m² und 1 Strauch 2 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25% der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Hinweise

3.1 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung (Höhe: 20 - 40 m):
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Gew. Rosskastanie
Betula pendula Hänge-Birke
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 - 20 m):
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Echte Walnuss
Populus tremula Zitter-Pappel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Sorbus domestica Speierling
Salix caprea Sal-Weide

Kleinbäume (Höhe: 7 - 12/15 m):

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus laevigata Zweigfl. Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus ana Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher:

Berberis vulgaris Gew. Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blutroter Hartiegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare Gew. Liguster
Crataegus laevigata Zweigfl. Weißdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa tomentosa Filz-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum Waidgeißblatt
Vitis vinifera Echler Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- Gem. § 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.
- Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- In der Stellungnahme vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (31.10.2017) wird auf folgendes hingewiesen:

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Abrissmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungsmaßnahmen und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 30.08.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.09.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.09.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 02.10.2017
03.11.2017
- 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 15.11.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger sowie auf der Internetseite der Gemeinde Schmitten.

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.

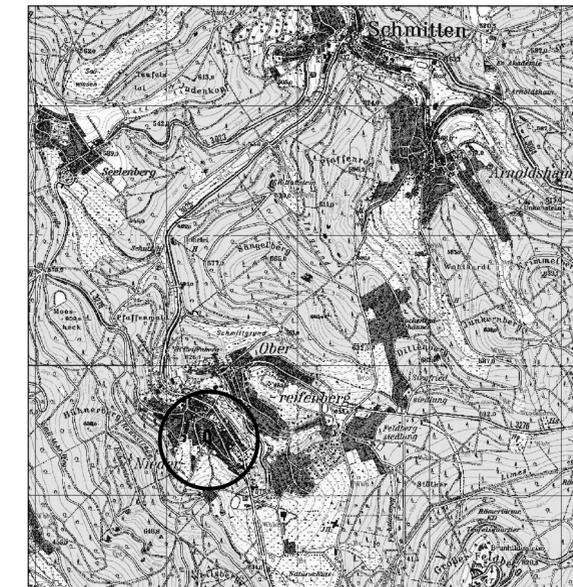
Schmitten im Taunus, den _____

Rechtskraftvermerk:

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

Schmitten im Taunus, den _____

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30
Stand: April 2017
16.11.2017
Bearbeiter: Fischer
CAD: Adenmann
Maßstab: 1 : 500