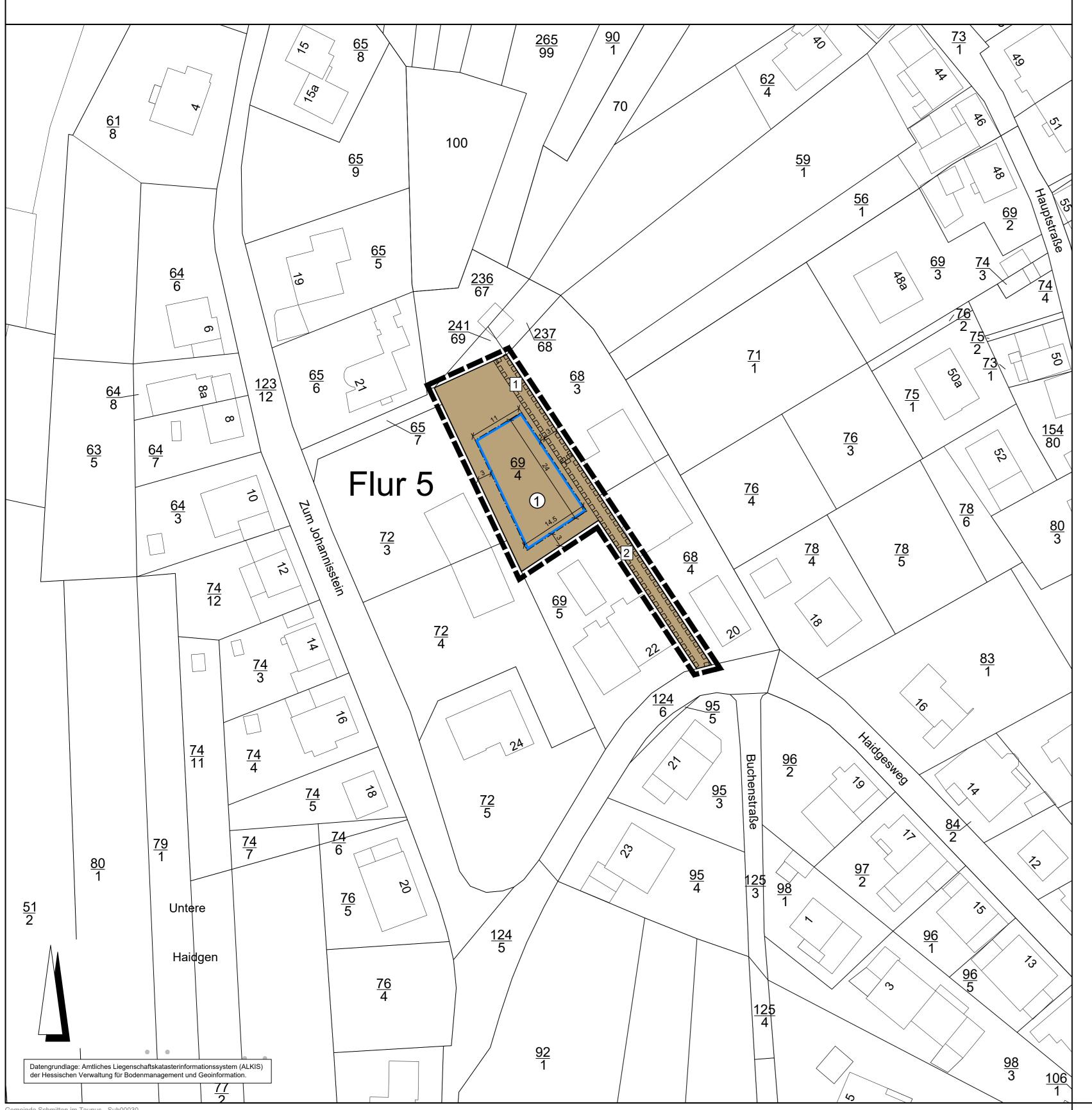
Gemeinde Schmitten im Taunus Ortsteil Niederreifenberg Bebauungsplan "Haidgesweg 22a"



Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBI. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 5 Flurnummer Flurstücksnummer vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

<u>Planzeichen</u>

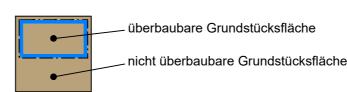
Art der baulichen Nutzung



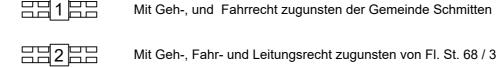
Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl		
GFZ	Geschossflächenzahl		
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: siehe Ziffer 1		
FH	Firsthöhe		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			

ED	Einzel- / Doppelhaus		
	Baugrenze		



Sonstige Planzeichen





<u>Nutzungsschablone</u>

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH	Haustyp
1	MI	0,4	0,8	II	8,0 m	ED
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.						

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsstätten sind
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO: Zulässig ist eine max. Firsthöhe von 8,0 m über dem Natürlichen Gelände, gemessen an der Ostseite des Gebäudes in der Gebäudemitte. Das natürliche Gelände ist vor Beginn der Bauarbeiten einzumessen.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 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.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m² und 1 Strauch 2 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25% der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

3.1 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung (Höhe: 20 - 40 m):

cer platanoides	Spitzahorn
cer pseudoplatanus	Bergahorn
esculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
etula pendula	Hänge-Birke
agus sylvatica	Rotbuche
uercus petraea	Trauben-Eiche
uercus robur	Stiel-Eiche
lia cordata	Winter-Linde
lia platyphyllos	Sommer-Linde
u 0 Ol /11ub	. 40/45 00 \.

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 campstre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucunaria	Vogelheere

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus 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 Geißbla
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

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

- 3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler 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.
- 3.3 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.
- 3.4 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 wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.5 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasser-wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Abrissmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob
- geschützte Tierarten anwesend sind, c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen, d) außerhalb der Brut- und Setz zeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und / oder

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung 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

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

30.05.2018

13.10.2018

13.10.2018

22.10.2018

23.11.2018

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

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

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

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger und Taunuszeitung.

Ausfertigungsvermerk:

kanntgemacht am

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

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)

