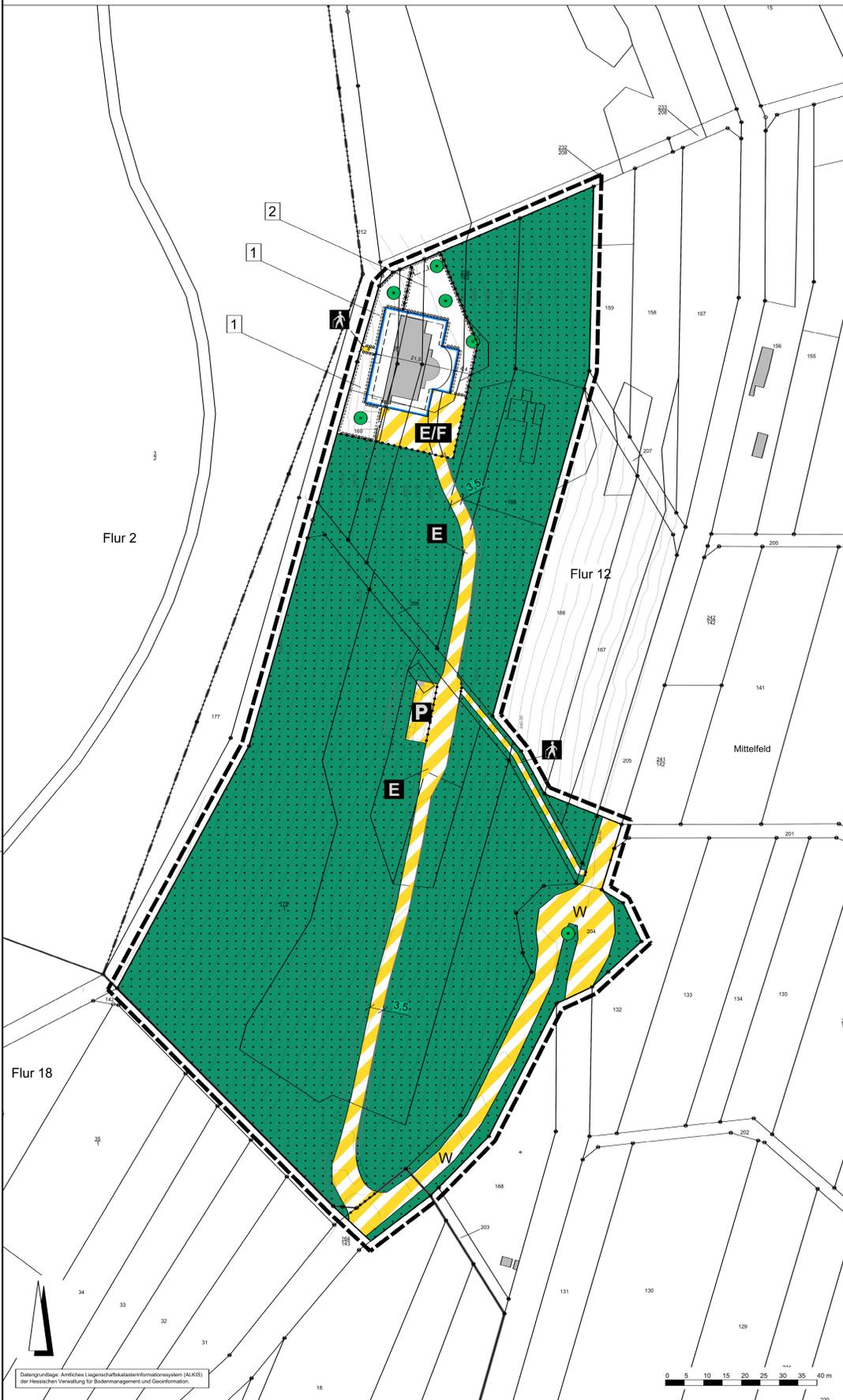


# Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haus im Wald"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
Planzuchtverordnung 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. 1007).  
Heilische Bauordnung (HBO) vom 28.05.1916 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

Flur 12  
Flurnummer  
Flurstücknummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsfächern

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Parkplatz (unbefestigt)  
Fußweg (unbefestigt)  
Erschließungsweg Seminarhaus (unbefestigt)  
Feuerwehrtreppenfäche  
W Wirtschaftsweg (Landwirtschaft und Forst)

##### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen  
Erhalt von Laubbäumen  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier:  
1 siehe textliche Festsetzung Punkt 1.6.1  
2 siehe textliche Festsetzung Punkt 1.6.2

##### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

Höhennlinie in m über Normalhöhennull (NHN)  
Bemaßung (verbindlich)  
Objektplanung (unverbindlich)  
geplante Parkplatzaufteilung (unverbindlich)

### 1 Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.1 Im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:  
1.1.2 Ein Seminarhaus mit bis zu drei Seminarräumen, zwei Appartements sowie zugehörigen Funktionsräumen (Foyer, Küche, Garderobe, etc.) sowie den zugehörigen haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpe) bis zu einer max. Grundfläche von GR = 250 m<sup>2</sup> sowie einem Terrassen- / Innenhofbereich von 140 m<sup>2</sup>.  
1.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuzurechnen.

#### 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 561,00 m ü. NHN. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenmessung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Putzdächern dem unteren Putzdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

#### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der Verkehrsfächern mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind maximal fünf Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

#### 1.4 Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Innerhalb der Verkehrsfächern mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrtreppenfächern“ ist ein unterirdischer Löschwasserstern mit einem Fassungsvermögen von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung der Verkehrsfächern mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrtreppenfächern“ ist zulässig.

#### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Stellplätze, Zu- und Zufahrten, Wege- und Hofflächen sowie Feuerwehrtreppenfächern sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.  
1.5.2 Zulässig sind ausschließlich Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. LED- Leuchten mit warmerweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Einstrahlungswirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.  
1.5.3 Um die Gefahr von Vogelschlag zu reduzieren, sind bei Giebelwänden von mehr als fünf Quadratmetern Flächengröße entsprechende geeignete Maßnahmen zu treffen, z. B. eine kleinteilige Untergliederung der Glasflächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparenten oder geripptem Glas.

#### 1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.6.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung „Strauchreihe einseitig“ - Planung mit der Nr. 1 ist eine zweifelhafte standortgerechte Hecke aus einheimischen Sträuchern zu entwickeln. Pflanzenarten: Corylus avellana, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Lonicera xylosteum. Pflanzqualität: Strauch 2xv, Höhe 100-150cm.  
1.6.2 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung „Extensivrasen“ - Planung mit der Nr. 2 ist ein standortgerechter Extensivrasen zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche ist eine Gartenhöhe mit einem unebenen Raum von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.  
1.6.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

1.7.1 Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsfächern mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ erforderlich sind.

### 2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

#### 2.1 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Bodenkennlinie

3.1.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennlinien wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skelettrete) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 3.2 Wasserrechtliche Hinweise

3.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.  
3.2.2 Gemäß § 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.

#### 3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.3.1 Allgemeine Hinweise: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzuhalten. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.  
3.3.2 Im Rahmen der Bauarbeiten ist generell durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.  
3.3.3 Vögel: Um Gelege von Bodenbrütern zu schützen, muss das Abschneiden der Vegetationsdecke außerhalb der Brutzeit - zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen.  
3.3.4 Fledermäuse: Rodungen von Höhenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.  
3.3.5 Gebäuderisse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

#### 3.4 Gehölzschutz

3.4.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 19820 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darauf hingewiesen, auf den Verlust eines ausreichend großen Wurzelraumes, bei dem zum Erhalt vorgesehenen Mehlbeeren sowie der Kastanie, zu achten.  
3.4.2 Wesentliche Entwicklungsziele für Wald und Grünland sind:  
• Erhalt und Entwicklung eines strukturalter, artenreichen, standortgerechten Laubwaldes;  
• Umbau von standortfremden Nadelwäldern in standorttypischen, strukturalter und artenreichen Mischwald;  
• Umbau von naturfremden Laubforsten in standortgerechten, strukturalter und artenreichen Laubwald;  
• Erhalt und Entwicklung einer artenreichen, extensiven Berg-Mehlweide auf nährstoffarmen und sauren Böden;  
• Entwicklung eines standortgerechten, extensiven Rasens im Umfeld des geplanten Gebäudes.  
3.4.3 Wesentliche Entwicklungsziele für Gehölze sind:  
• Erhalt der vorhandenen, einheimischen und plangebietsprägenden Laubbäume gem. Plankarte unter Prüfung der Standsicherheit;  
• Erhalt der vorhandenen, plangebietsprägenden Baumreihe von Mehlbeeren mit Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und Anpflanzung von weiteren Mehlbeeren als Fortsetzung der bereits vorhandenen Baumreihe unter Berücksichtigung der erforderlichen Wegebreite;  
• Ersatzpflanzung für abgängige Bäume vornehmen;  
• Anpflanzung einer Baumgruppe von insgesamt drei Linden im Bereich des noch bestehenden Fundamentes östlich im Plangebiet;  
• Anpflanzung einer Kastanie als Ersatz für die bereits abgängige Kastanie;  
• Erhalt der vorhandenen Nadelbäume gem. Plankarte als plangebietsprägende Elemente unter Prüfung der Standsicherheit;  
• Sukzessive Entnahme der gebäude- und wegennahen Nadelbäume;  
• Rodung von Fichtengruppen und jungem Fichtenaufwuchs gem. Plankarte;  
• Entbuschung und Zurücknahme der Gehölzkeuzen;  
• Entnahme von Ziergehölzen und Fichtenhecken;  
• Erhalt und Entwicklung der vorhandenen heimischen Gehölze unter Entnahme des Baumaufwuchses sowie Entwicklung einer zweireihigen standortgerechten Hecke aus einheimischen Sträuchern im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes, unter Berücksichtigung des Strauchbestandes und der Entnahme des Baumaufwuchses;  
• Anpflanzung von beeren- und nussragenden, einheimischen Sträuchern.

#### 3.5 Sonstige Maßnahmen sind:

• Rückbau der vorhandenen Gebäudefundamente im östlichen Plangebiet mit fachgerechter Entsorgung des Abbruchmaterials und Wiederherstellung des Bodens;  
• Rückbau der alten Zuanenlinie mit fachgerechter Entsorgung;  
• Wiederherstellung der vorhandenen Wege und Zufahrten mit wassergebundener Deckschicht und Neuanlage von Parksteinen;  
• Erhalt des vorhandenen Schotterweges;  
• Erhalt des vorhandenen Entwässerungsweges;  
• Erhalt des vorhandenen Waldinnensaumes durch Entnahme der auflommenden Nadelbäume sowie  
• Erhalt der offenen Feldstruktur in der Mitte des Plangebietes als Sonderbiotop.

#### 3.6 Versorgungsleitungen

3.6.1 Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung der Anlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eventuelle baulichen Veränderungen ist es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jährstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen.  
3.6.2 Es wird auf die vorhandenen Erdbalbe des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baustandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hin. Bei Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzhüllen einzufassen, wobei die Unterkante der Schutzhülle bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzhülle und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Vorfeld der Syna GmbH abzustimmen.

#### 3.6.3 Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist die beauftragte Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechende Bestandskarte bei der Syna GmbH anzufragen, bzw. abzuholen. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planschnitt per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter: 069/907-2189/2189 zu kontaktieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist das Serviceamt in Bad Homburg, Herrn Platz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzukündigen.

#### 3.6.4 Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind der Syna alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beilegung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

#### 3.6.5 Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

#### 3.6.6 Um die Versorgung mit elektrischer Energie zu gewährleisten ist der Syna zwingend frühzeitig eine detaillierte Leistungsabfrage vorzulegen. Sollte sich aus der Leistungsabfrage ergeben, dass die Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann, wird eine Erweiterung der elektrischen Anlagen erforderlich.

#### 3.7 Abfallwirtschaft

3.7.1 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Bepflanzung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Ausbaumaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Bepflanzungsumfang, der Einleitung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall).  
3.7.2 Die anfallenden Abfallfraktionen sind - soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar - jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu trennen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder der Beseitigung zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfallrechtlichen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmehinweise PN 98 unter Berücksichtigung der Handlungsfläche zur Anwendung der LAGA Mittelung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmehinweise PN 98 zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Labortuben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständige Abfallbehörde vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Bepflanzungs- und Untersuchungskonzept zu Zustimmung vorzulegen. Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.  
3.7.3 Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KWVG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitlich an der Anfallstelle für den Wiederaufbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Deponierung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumenblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018)).  
3.7.4 Der Beginn der Bauarbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzukündigen. Begründung: Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen. Gemäß § 8 Abs. 1 der GewAbfV (GewAbfV) ist eine Getrennung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Bepflanzung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann. Die Probenahmehinweise PN 98 stellen eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Bepflanzung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das heussische Baumenblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften. Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

#### 3.8 DIN-Vorschriften

3.8.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schmitten, Parkstraße 2, 61389 Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

#### 3.9 Sonstige Hinweise

3.9.1 Für das Baugrundstück wird empfohlen, bei der Stak vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lauffall Baum“). Durch Astbruch oder Baumfall entstehende Schäden jeder Art können nicht dem Werkbegleitenden angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.  
3.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Unterschreitung eines Abstandes von 25m zwischen Wald und geplanten Gebäuden, der Waldgegenterrain bei auftretenden Schäden durch Windereignisse (Ast- und / oder Baumsturz) nicht für diese haftet, soweit er seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt.  
3.9.3 Anlage von Pflanzflächen: Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geotextil / Plastikfolie zu verzichten. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.  
3.9.4 Der Naturpark Taunus weist darauf hin, dass der „Himmelstempel Schmitten (Symbol Meise)“ als Weg des Naturpark Taunus betroffen ist. Zudem ist der Weg (Symbol Schwarzer Punkt) des Taunus Wanderloos betroffen. Sollten die Wege während der Bauphase beeinträchtigt werden, wird um Abstimmung gebeten, sodass der Naturpark Taunus die Wege ggf. umleiten kann.

### Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 17.10.2019  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.01.2019  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.01.2019  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2019 bis einschließlich 11.02.2019  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.09.2019  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019  
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.09.2020 und am (berichtigte Bekanntmachung) 02.10.2020  
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020  
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.02.2021  
Die Bekanntmachungen erfolgten 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 18. Feb. 2021

Bürgermeister  
Julia Krügers  
Bürgermeisterin

### Rechtskraftvermerk:

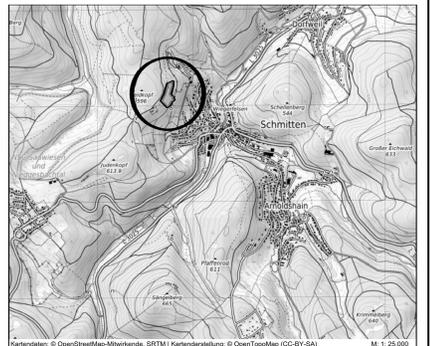
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 30. März 2021

Schmitten, den 31. März 2021

Bürgermeister  
Julia Krügers  
Bürgermeisterin

# KOPIE

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Haus im Wald"



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 · 35415 Wattenberg | +49 641 98441-22 | +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	04.02.2019
	25.06.2019
	13.08.2019
	23.07.2020
	12.01.2021
Projektleitung:	Buch
CAD:	Back
Maßstab:	1:500
Projektnummer:	181418