



ZEICHNERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a Nr. 1, § 18 BauGB)

- ALLGEMEINE WOHNBAUFLÄCHEN § 4 BauGB
- ALLGEMEINE WOHNBAUFLÄCHEN § 4 BauGB
ZAHL DER VOLLESGESOSSE ALS HOCHSTMASS
- GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauGB
- GESCHOSSENFÄCHENZAHL § 20 BauGB
ANRECHNUNG VON AUFLIEGENTRÄUMEN
IN NICHTVOLLESGESOSSEN
- OFFENE BAUWEISE § 22 Abs 2 BauGB
- ZULASSIGE DACHFORMEN: DATTELDACH, WALMDACH
VORGESCHREBENE DACHNEIGUNG
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauGB)
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- STRASSENVERKEHRSFÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- STRASSENBEREICHENLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr. 11
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
PRIVATES
- FLÄCHEN FÜR VERBUNDUNGSANLÄGEN
- WASSER
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSERLEITUNG
- TRINKWASSERLEITUNG
- GRUNDFÄCHEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- SPIELPLATZ
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 8 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR WALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (§ 4 BauGB)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verlegung des Gebäudes dienenden Läden bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Handwerksbetriebe.

Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaft sind nur ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (§ 4 BauGB)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verlegung des Gebäudes dienenden Läden bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Handwerksbetriebe.

Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaft sind nur ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Mäßig der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandslinien der jeweiligen Baugrenzung zu beiden Seiten und auf der straßen- oder anliegendebereichsgerichteten Seite ein jeweils bis zu drei überhöhen werden. Bei Erdgeschossbauten dürfen die Baugrenzen zu beiden Seiten der Baugrenzenlinie nicht überschritten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Grund- und Geschosspfächenzahlen müssen in einzelnen nachgewiesen werden.

B. Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbemittel und Wärmeabfuhr (Eigentümersatzung nach § 81 HBO)

Dachform und Dachneigung

Alleinerlaubnis sind geneigte Dächer als Satteldächer, seltenschrägen Dächern mit und Mauerzinnen mit 30 bis 40 Grad. Die Mauerzinnen müssen die gegenüberliegenden Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Neigung zwischen Mansardflächen und oberen Dachfläche mindestens 50m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansardflächen muss zu 75 Grad betragen.

Dachüberstände mit Warmlüftung oder Kanalarbeiten sind nicht zulässig.

Dachgärten und Zwischtüren dürfen jeweils nicht breiter als 3,50m sein. Dachgärten müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gärten und Zwischtüren zu Dachterrace darf 60% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Gärten und Zwischtüren müssen mindestens einen Abstand von 1,50m von den Gebäuden haben. Der Abstand zwischen den Gärten oder Zwischtüren muss mindestens jeweils 1,50m betragen.

-Dächer
Dächer sind zulässig, es sei nachzuweisen, dass durch einen mit Dämmstoff im Dämmbereich nachfolgenden im Sinne der HBO an, steht.

-Dachterrace
Dachterrace sind auf der stadtseitigen Seite zulässig und dürfen eine Breite von 3,00m nicht überschreiten. Bei gebäudehängigen Hausen sind Dachterrace zu untersagen.

-Fassaden
Unzulässig sind keramische und sonstige Plattenverkleidungen, Kunstliche Metallüberziehungen und Beschichtungen. Die Baukörper sind so zu gestalten, dass eine Gliederung in Einzelkörper -max. Breite 12 m- gegeben vorliegt wird.

-Einliegeflächen
Einliegeflächen sind nur als solche Laubbäume zulässig. Zur Seitenabwärts dürfen bis zu 1,50m hohe Zäune in die Hofeinstieg integriert werden.

-Vegetation
Mindestens 50% der Grundstücksflächen von den Hausen müssen als Vegetation mit einer dichten Vegetation in Form von Sträuchern, Büschen und Bäumen angelegt werden. Zäune und Zäunungen dürfen die 50%-ige Vegetationsfläche nicht einschränken.

C. Genehmigung von Teilungen (Eigentümersatzung nach § 81 HBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass die Teilung eines Grundstücks zu zwei (zwei) Teilen zulässig ist.

D. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Wohngebiet

1.1 Für die als Wohngebiet dargestellten Flächen gilt mindestens 80% der nicht bebauten Flächen sind giftmässig zu räumen oder zu begrünen. Befestigte und begraute Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenparken oder Sportplätzen) sind nicht auf die 80% einzurechnen (§ 11 20 BauGB).

1.2 Von der unter 1.1 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm (§ 11 20 BauGB).

1.3 Die unter 1.2 genannten zu pflanzenden Gehölze sind zu mind. 60% der Artenvielfalt zu entnehmen; die Anzahl an Straucharten, nicht heimischen Gehölzen darf auf der gesamten Fläche 40% nicht überschreiten (§ 9 11 20 BauGB).

1.4 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H. l. bzw. STU 16-18 gem. Artenvielfalt) zu pflanzen (§ 9 11 20 BauGB).

1.5 Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z.B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. wasserundurchlässige Decke, Rasengrassteine, Fugenfester o.ä.) zu befestigen. Die Befestigung hat ein leicht geneigter Pflanzfläche zu erfolgen (§ 9 11 20 BauGB).

1.6 Die Zufahrtswegen zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 11 20 BauGB).

1.7 Preisplätze sind einseitig, umfassen in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schottersteinen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 11 20 BauGB).

1.8 Garagenöffnungen und Garagenwände sind mit Rampe- und Klappenöffnungen zu begrünen. Pflanzflächen von Garagen und Carports sind über die Garagenöffnungen (§ 9 11 20 BauGB).

1.9 Die grünländliche Vegetationsart von den Dachflächen ist über ein öffentliches Grünflächenregister zu registrieren und zu verwalten. Mindestens 50% der Grundstücksflächen von den Hausen müssen als Vegetation mit einer dichten Vegetation in Form von Sträuchern, Büschen und Bäumen angelegt werden. Zäune und Zäunungen dürfen die 50%-ige Vegetationsfläche nicht einschränken.

2. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

2.1 Bei der Begrünung des Kinderspielplatzes sind die zu pflanzenden Gehölze zu 100% der Artenvielfalt zu entnehmen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten (§ 9 11 20 BauGB).

2.2 Befestigte Flächen (z.B. Wege und Plätze) sind in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Entsorgung hat in leicht geneigte Pflanzfläche zu erfolgen.

3. Gärten und Teiche

3.1 Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten.

- Vorrichtungen oberirdischer Gewässer sind unzulässig; verrohrte Abschnitte sind nach Möglichkeit in naturnaher Bauweise wieder zu öffnen.
- Vorhandene ruhende Wasseroberfläche sind in naturnaher Bauweise wieder zu öffnen.
- Wassereinträge bedürfen der Abklärung bzw. Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Hochwasserschutzamtes.
- Teichanlagen sind nur im Naturschutz zulässig. Bei Neuanlage muss eine Entwässerung vorliegen.

4. Artenvielfaltsliste

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl ist nachfolgend festgelegt:

Bäume 1. Ordnung
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus sylvatica)
Eiche (Quercus robur Q. petraea)
Eiche (Fagus sylvatica)
Schwarzeneiche (Pinus nigra)
Viburnum (Viburnum)
Weißdorn (Crataegus)
Weidenröschen (Weidenröschen)

Bäume 3. Ordnung
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)

Hinweise:

Für Tische und Bänke, die durch Wasserentnahme aus Oberflächengewässern gespeist werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Hochwasserereignissen mit Dacheinrichtungen, die an Oberflächengewässern hängen, Grundrisse gezeichnet werden muss.

Tierwasseranlagen sind im Naturschutz zulässig, nur über einen feststehenden Laufweg zu betreten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den an den Baugebiet grenzenden Wald durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume Gefahren ausgehen. Schäden an Gebäuden durch Baumsturz, können, sofern diese nicht durch schuttbare Hecken der Waldbegrenzung verursacht wurden, nicht den Waldigentümern anzulasten werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbescheid gemäß § 2 (1) BauGB	17.11.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbescheides	19.11.2001 1998
Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB	23.10.2001
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	12.10.2001
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	19.08.2002
1. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	22.08.2002
2. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	24.06.24.07.2002
Bekanntmachung der Offenlage	12.06.2002
Bekanntmachung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	03.02.2001
2. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	18.12.2000
3. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	27.01.-10.02.2003
Bekanntmachung der Offenlage	17.01.2002
Bekanntmachung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	21.07.2002
3. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	18.07.2000
Offenlegung	04.08.-18.08.2003
Bekanntmachung der Offenlage	22.07.2002
Satzungsbescheid gemäß § 10 BauGB	05.11.2003
Bekanntmachung der Offenlage	28.01.2004

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist die Bebauungsplanung in Kraft.

28.01.2004

29.01.2004

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist die Bebauungsplanung in Kraft.

Stapf
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "HEGEWIESE"

GEMEINDE: SCHMITTEN GEMARKUNG: ARNOLDSHAIN

PLANAUSSCHNITT MASSSTAB 1:1000

STAND: 05.11.2003

ARCHITEKTEN & RAUMGESTALTER
DR.-ING. RAINER LINDENMANN

FL. BERGSTRASSE 18 KIRCHGASSE 2
61189 FRIEDRICHSDORF 07-039 FRIEDRICHSDORF
Tel. 06 932 12 80 Fax. 06 932 12 380
Fax. 06 932 12 42 955

IN ZUSAMMENARBEIT MIT
Bauer+Partner

Planungsbüro für
Raumplanung, Landschaftsplanung und Freizeitanalyse
Ruhwegstraße 31 Tel. 69 89 67 46
65559 Frankfurt/F. Fax. 69 89 65 82

040-14694190@baur-partner.de

Die Übereinstimmung mit den Kataster wird bestätigt.