



ZEICHENERKLÄRUNG

A FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

ART UND MASS DER BAUFÄHRENDE NUTZUNG UND BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a Nr. 1, § 11, § 12 BauGB)

- ALLGEMEINE WOHNBÄUFÄHRENDE § 4 BauGB
- ALLGEMEINE WOHNBÄUFÄHRENDE § 4 BauGB
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTMASS
- GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauGB
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BauGB
- ANRECHNUNG VON AUFFENTHALTSRÄUMEN IN NICHTVOLLGESCHOSSEN
- OFFENE BAUWEISE § 22 Abs. 2 BauGB
- ZULASSIGE DACHFORMEN, DATENDACH, WALMDACH, VORGESCHREIBENE 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
- STRASSENBEREICHENSGRENZLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr. 11
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATIVES
- FLÄCHEN FÜR VERBODUNGSAUFLAGEN
- WASSER
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSERLEITUNG
- TRINKWASSERLEITUNG
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- SPIELPLATZ
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR WALD

PLANLEGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR FREIHEIT UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 23 und Abs. 6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BOPFLANZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG BÄUME / STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- LEITUNGSRECHT ZU GÜNSTEN DES JEWEILIGEN LEITUNGSBETREIBERS
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GÜNSTEN DER GRUNDSTÜCKSNAHER UND DER JEWEILIGEN LEITUNGSBETREIBER
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Die Übereinstimmung mit den Kataster wird bestätigt.

Stempel
Katasteramt
Merkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verengung des Gebauwesens dienen bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Hauswirtschaftliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen. Schrank- und Speisekammer sind nur ausnahmsweise zulässig. Vergleichenplan (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

- Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verengung des Gebauwesens dienen bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Hauswirtschaftliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen. Schrank- und Speisekammer sind nur ausnahmsweise zulässig. Vergleichenplan (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

- Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verengung des Gebauwesens dienen bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Hauswirtschaftliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen. Schrank- und Speisekammer sind nur ausnahmsweise zulässig. Vergleichenplan (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

- Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Verengung des Gebauwesens dienen bis zu einer Größe von 100 qm Verkaufsfläche, sowie nicht ständige Hauswirtschaftliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen. Schrank- und Speisekammer sind nur ausnahmsweise zulässig. Vergleichenplan (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

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

- Dachform und Dachneigung

Allgemein zulässig sind geneigte Dächer als Satteldächer, schiefdachähnliche Dächer mit Mansardböden mit 30 bis 40 Grad. Die Mansardböden müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansardböden muss die Neigung zwischen Mansardböden und oberem Dachteil mindestens 0,50m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansardböden darf bis zu 75 Grad betragen.

Dachneigungen mit Walldächern oder Kuppeldächern sind nicht zulässig.

Dachplatten und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 3,50m sein. Dachplatten müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Giebel und Zwerchhäuser zu Dachziegel darf 60% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Giebel und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Giebeln oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50m betragen.

- Dächer

Dächer sind zulässig, es sei nachzuweisen, dass durch einen mit Dämmstoff im Dämmbereich von Holzbohlen im Sinne der HBO ein ständiger Schutz vor Regenwasser erreicht wird.

- Dachschichten

Dachschichten sind nur auf der stützenden Betondecke zulässig und dürfen eine Breite von 3,00m nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern muss die Dachschicht mindestens 12 cm hoch sein.

- Fassaden

Unzulässig sind keramische und sonstige Plattenfassaden, kunstliche Metallfassaden und Beschichtungen. Die Baukörper sind so zu gestalten, dass eine Gliederung in Einzelkörper -max. Breite 12 m- möglich ist.

- Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als solide Laubhecken zulässig. Zur Gefährdung abwehr dürfen bis zu 1,50m hohe Zäune in die Hecken integriert werden.

- Vegetation

Mindestens 50% der Grundstücksflächen vor den Häusern 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 § 18 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstücks zu zwei (Zweifamilien) oder drei (Dreifamilien) Wohnungen zulässig ist, wenn die Teilung dem Wohl der Allgemeinheit dient.

D. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Für die als Wohngebiet dargestellten Flächen gilt: Mindestens 80% der nicht bebauten Flächen sind grünlich zu halten oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenparken oder Sportplätzen) sind nicht auf die 80% einzurechnen (§ 11, 20 BauGB).

2. Für unter 1. 1 geneigte zu begrünende Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm (§ 11, 20 BauGB).

3. Die unter 1. 2 geneigten zu pflanzenden Gehölze sind zu mind. 60% der Artenvielfalt zu entnehmen; die Anzahl an ständertypischen, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% nicht überschreiten (§ 11, 20 BauGB).

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

5. Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. wasserundurchlässige Decke, Rasengitterstein, Fugenplaster o.ä.) zu befestigen. Die Befestigung hat in weiten abliegenden Flächenflächen zu erfolgen (§ 11, 20 BauGB).

6. Die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 11, 20 BauGB).

7. Parkstände sind nicht zulässig. Umkleekabinen, wasserundurchlässige Bauelemente sind zu begrünen (z. B. Sichtschermen, Rasenplätze mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 11, 20 BauGB).

8. Garagenöffnungen und Garagenwände sind mit Rast- und Klebeflächen zu begrünen. Fächelöffnungen von Garagen und Carports sind ebenfalls zu begrünen (§ 11, 20 BauGB).

9. Die grünlände Regenwasser von den Dachflächen ist über ein öffentliches Kanalsystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Brauchwasser für die Bewässerung, Reinigung der Grundstücksflächen) zu nutzen. Die Regenwasser von den Zisternen soll dabei mind. 50 l/qm horizontal projizierter Dachfläche gesammelt werden (§ 11, 20 BauGB).

10. Festgesetzte Pflanzungen entlang der Straßen dürfen für Zugang und Zufahrt in einer Breite von max. 5m pro Grundstück unterbunden werden.

2 Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

2.1 Bei der Begrünung des Kinderplatzes sind die zu pflanzenden Gehölze zu 100% der Artenvielfalt zu entnehmen. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten (§ 11, 20 BauGB).

2.2 Befestigte Flächen (z. B. Wege und Plätze) sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Entsorgung hat in wasserundurchlässigen Flächenflächen 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.
- Vorrichtungen oberirdischer Gewässer sind in naturnaher Bauweise auszuführen.
- Wasserentnahmen bedürfen der Anzeige bzw. Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Hochwasserbezirks.
- Teichanlagen sind nur im Nebenerwerb zulässig. Bei Nutzungswasserrückhalt ist eine Erlaubnis einzuholen.

4 Artenvielfaltplan

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl ist unzulässig.

Bäume 1. Ordnung:
Feldahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus sylvatica)
Eiche (Quercus robur Q. petraea)
Eiche (Fagus sylvatica)
Schwarzleiche (Pinus nigra)
Weißleiche (Pinus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Cotoneaster sanguinolentus)
Sichtbaum (Thuja occidentalis)

Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre)
Feldahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer pennsylvanicum)
Feldahorn (Acer spicatum)
Feldahorn (Acer spicatum)

Sträucher:
Feldahorn (Acer spicatum)
Feldahorn (Acer spicatum)

BEBAUUNGSPLAN "HEGEWIESE"

GEMEINDE: SCHMITTEN

GEMARKUNG: ARNOLDSHAIN

PLANAUSSCHNITT

MASSTAB: 1:1000

STAND: 05.11.2003

ARCHITECTEN & INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN

PL. BERGSTRASSE 18 KIRCHGASSE 2
41385 FRIEDRICHSDORF 07-039-1805-107
Tel.: 06 97 72 72 80 Fax: 06 97 72 72 80
Fax: 036 72 4 12 855

IN ZUSAMMENARBEIT MIT
Bauer & Partner
Planungsberatung
Ruhweg 30
65599 Frankfurt Tel. 69 66 67 11
Fax: 69 66 65 62

Planungsgegenstand: Ort, Ortsteil, Landschaftsplanung
Ruhweg 30, 65599 Frankfurt, Tel. 69 66 67 11, Fax: 69 66 65 62

Verfahrensvermerk

Aufsichtsbereich gemäß § 2 (1) BauGB	Datum
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.11.1998
Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB	23.10.2001
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	12.10.2001
Bekanntmachung Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2) BauGB	19.08.2002
1. Öffnung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	22.08.2002
Offenlage	24.08.24.07.2002
Bekanntmachung der Offenlage	12.06.2002
Bekanntmachung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	03.02.2003
2. Öffnung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	18.12.2002
Offenlage	27.01.-10.02.2003
Bekanntmachung der Offenlage	17.01.2003
Bekanntmachung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	21.07.2003
3. Öffnung gemäß § 3 (2) BauGB - Bescheid	18.07.2003
Offenlage	04.08.-18.08.2003
Bekanntmachung der Offenlage	22.07.2003
Satzungsbescheid gemäß § 10 BauGB	06.11.2003
Bekanntmachung der Offenlage	28.01.2004

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

28.01.2004

Stempel
Bürgermeister