

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan "Im Eichenborn"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WR	0,3	0,5	I	o	ED	3,50 m	8,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzuchtverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Kafasterämliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Reines Wohngebiet; es gilt 2.1
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschöffflächenzahl; es gilt 2.2
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschöß-Rohboden; hier:
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 Firsrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3.2 Gehweg
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteilung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Abwasserableitung (die Festsetzung beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schmitten)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.2
- 1.2.6.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind; hier: Stützmauer
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO innerhalb eines Reinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (alternativ ist das auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern).
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte: Zulässige Arten sind (Hochstämme, STU 14-16 cm)

Acer platanoides	– Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche	Quercus robur	– Stieleiche
Quercus petraea	– Traubeneiche		

 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
 - 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Plankarte: Zulässige Arten sind

Acer campestre	– Feldahorn	Carpinus betulus	– Hainbuche
Corylus avellana	– Hasel	Crataegus monogyna/laevigata	– Weißdorn
Prunus spinosa	– Schlehe		
Rosa canina agg.	– Hundsrose		

 Anpflanzung: mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.
- 2.5 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
 - 2.5.1 Der geplanten Bebauung Flst. 58, 78, 79, 81/1 und 84/1 (einschl. der Verkehrsfl.). Besonderer Zweckbestimmung) werden als Ausgleich Maßnahmen im Umfang von 147.009 Biotopwertpunkten (nach AAV) aus dem Bebauungsplan "Im Feld" zugeordnet
 - 2.5.2 Den geplanten Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich Maßnahmen im Umfang von 31.746 Biotopwertpunkten (nach AAV) aus dem Bebauungsplan "Im Feld" zugeordnet.

3 Ausnahme

3.1 Gem. § 31(1) BauGB: Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf ausnahmsweise auf Z = II erhöht werden, wenn das Untergeschoß aufgrund der starken Hangneigung nur als Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO
- 4.1.1 Gebäudegestalt
 - 4.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Puttdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden beträgt 35° bis 45°. Die zulässige Dachneigung bei freistehenden Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen beträgt 25° bis 45°; dies gilt analog für die Dächer von freistehenden Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden. Abweichungen sind zulässig bei Gebäuden und Gebäudeteilen (einschl. der Dachflächen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen, soweit die Dächer als Terrasse konzipiert und genutzt werden.
 - 4.1.1.2 Dachendeckung: Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit. Solaranlagen sind zulässig.
 - 4.1.1.3 Dachaufbauten: Gauben sind zulässig als Giebel- und Dreiecksgauben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dachendeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
 - 4.1.1.4 Dachanschnitte: Dachanschnitte sind unzulässig.
 - 4.1.1.5 Fassadengestaltung: Ein Anstrich in Buntfarben ist unzulässig
 - 4.1.1.6 Stützmauern sind aus Natursteinen aufzuschichten, alternativ durch Natursteine zu verkleiden. Sichtbeton ist unzulässig.
- 4.1.2 Einfriedungen
 - 4.1.2.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt).
 - 4.1.2.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. Die nach 1.2.6 anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4.1.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
 - 4.1.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 beranker Pergolen optisch zu integrieren.
- 4.1.4 PKW-Stellplätze
 - 4.1.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 - 4.1.4.2 Pro Wohninheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Gem. § 9(6) BauGB: Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten in der zum Zeitpunkt der Baugrunderstellung geltenden Fassung ergänzt.

6 Teilungssatzung

6.1 Gem. § 19 Abs. 1 BauGB: Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Schmitten. (Unabhängig davon kann eine Genehmigung gemäß § 8 HBO durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich sein.)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 28.04.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.11.1998 im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

Schmitten, den..... Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.09.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 05.10.1999 vorgestellt.

Schmitten, den..... Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 28.01.2000 bis 28.02.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.01.2000 im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

Schmitten, den..... Bürgermeister

Schmitten, den..... Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am als Satzung beschlossen.

Schmitten, den..... Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit trat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Schmitten, den..... Bürgermeister

Schmitten, den..... Bürgermeister

Schmitten, den..... Bürgermeister

Schmitten, den..... Bürgermeister

Vermerke

Schmitten, den..... Bürgermeister

Vermerke

Schmitten, den..... Bürgermeister

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten	Stand:	09.04.1999
Bebauungsplan "Im Eichenborn"		16.04.1999
		15.11.1999
Satzung gem. § 10 BauGB	Bearbeiter:	Fischer
	CAD:	Hofmann
	Maßstab:	1 : 500