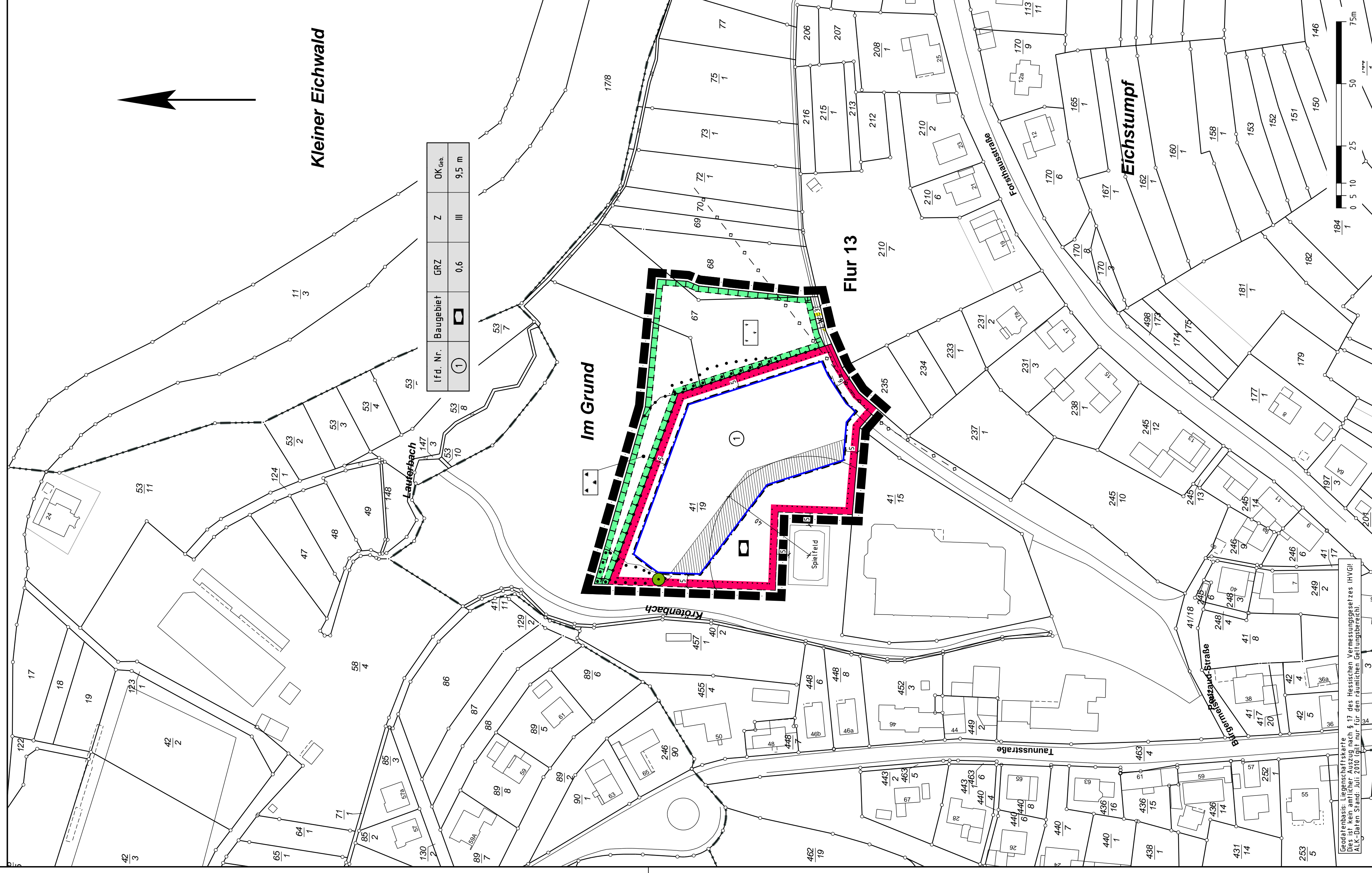


Gemeinde Schmittlen, Ortsteil Arnoldshain

Bebauungsplan "Im Grund"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Pres.-Bauordnung (rBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellung
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücknummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Pflanzzeichen
1.2.1	Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Grundflächenzahl
1.2.1.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.1.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze
1.2.1.3.1	Oberkante Gebäude, darüberhinweis gehende betriebstechnische Anlagen sind zulässig
1.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1	Baugrenze
1.2.3	Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.3.1	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Seniorenpflegeheim / betreutes Wohnen
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
1.2.4.1.1	Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
1.2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Entwicklungsziel: natürliche Sukzession (vgl. 2.3.4)
1.2.5.1.2	Entwicklungsziel: Bewirtschaftung von Wiesenfläche (vgl. 2.3.4)
1.2.5.2	Erhalt von Bäumen
1.2.4.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6	Sonstige Pflanzzeichen
1.2.6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.6.3	20 kV Mittelspannungskabel der Süwag Netz GmbH (nicht eingemessen)
1.2.6.4	Fläche mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen (vgl. 2.4)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB gilt: Die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 20 BauGB sowie für andere Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Planungsbereich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdruckfähiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.3.2 Im Randbereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein temporäres Kleingewässer (Senke) herzustellen. Die Senke ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu verdichten, so dass sich über einen längeren Zeitraum Niederschlagswasser halten kann.
- 2.3.3 Entwicklungsziel: natürliche Sukzession:
Die Flächen sind sich selbst zu überlassen.
- 2.3.4 Entwicklungsziel: Bewirtschaftung von Wiesenflächen
Maßnahmen:
Die vorhandenen Wiesenflächen sind max. zweischichtig oder einschichtig mit Nachbeweidung zu bewirtschaften. Eine reine Weidenutzung ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt: Innerhalb der schraffierten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, unzulässig.
- 2.5 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB: Die Flächen und Maßnahmen gemäß textliche Festsetzung 2.3.4 werden dem Eingriff als Ausgleich im Sinne § 1a Abs.3 BauGB zugeordnet.

3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmittlen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDStGG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.1 Sofern für die Baustelleneinrichtung oder die Zuwegung eine Rodung von Gehölzen erforderlich ist, soll diese außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang März eines Jahres.
- 4.2 Einsatz anlockender Beleuchtungsmittel: Einsatz von Natriumdampf- (Nieder-) Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenen Gehäuse mit geringer Anlockwirkung auf Insekten. Damit wird die Attraktion von Fledermausen vermindert und die Störung durch die von der Beleuchtung ausgehende Belichtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.
- 4.3 Zur Vermeidung möglicher baubedingter Tötungen von Amphibien ist die Baustellenfreimachung in der vegetationsfreien Zeit von Oktober/November bis spätestens Ende Januar vorzunehmen. Bei einer Baustellenfreimachung außerhalb dieser Zeit sind etwaig vorhandene temporäre Kleingewässer (Fahrspuren, Plätzen) auf einen Besatz mit Amphibien oder Amphibienlarven (Kauquappen) zu prüfen. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung sind die Amphibien / Amphibienlarven zu verschonen / unzutreten.

5

5.1 Für die Freilichengestaltung werden heimische Gehölze zur Anwendung empfohlen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.12.2010
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.01.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.01.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.08.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 22.08.2011
 Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger und in der Taunus-Zeitung.

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.

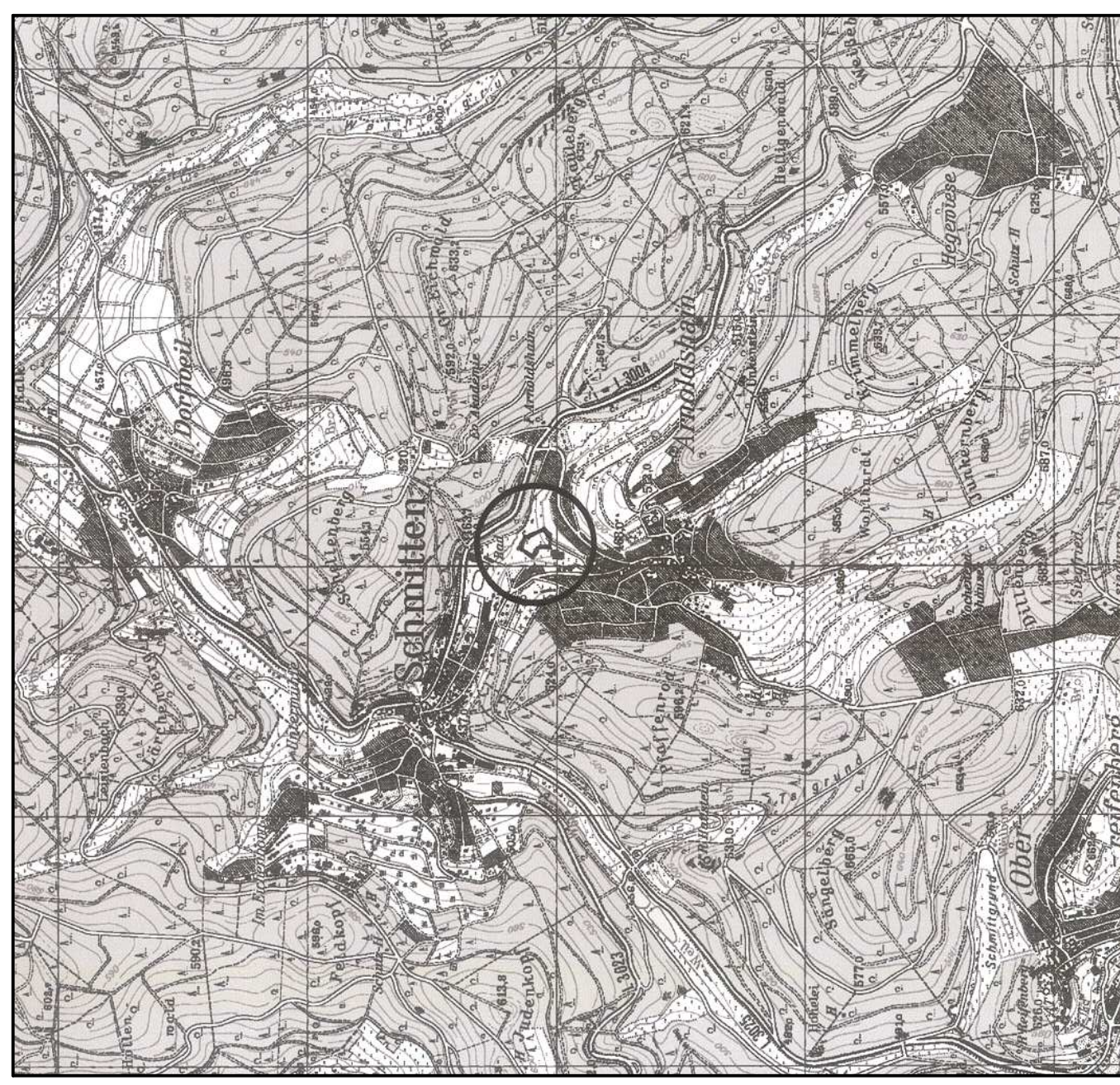
Schmittlen, den _____
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____
 Schmittlen, den _____
 Bürgermeister

Schmittlen, den _____
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Loden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 15.12.10/17.12.10
 30.06.11/08.08.11
 26.09.11/02.11.11
 02.12.2011
 Bearbeiter: Sarah
 CAD: Bel, Bealing
 Maßstab: 1 : 1.000

Gemeinde Schmittlen Ortsteil Arnoldshain

Bebauungsplan "Im Grund"

1. Änderung

Satzung