



Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich Obere Freseniusstraße

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1

WR Reines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude. In den Häusern sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig. Die gemäß § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 4)

offene Bauweise

3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 zulässig.

4. Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschosflächenzahl wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl Außenhöhen einschließlich nachträglicher Treppentürme und einschließlich der Umfassungswände in Nichtvollgeschossen mit anzurechnen.

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bergwärts 1-geschosig, talwärts 2-geschosig
Garagegeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse anzu rechnen

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen erforderlich. 2 Stellplätze oder Carports sind je Haus im Vorgartenbereich zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen nach § 87 HBO (eigenständige Satzung)

1. Dachform, Dachneigung

Allgemein zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad. Als Dachdeckung sind nur rot- bis rotbraunfarbene Dachsteinmaterialien zulässig. Dachgauben sind nur als Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Gauben dürfen 40% der Traufhöhe je Gebäudehöhe nicht überschreiten. Dachschneitendeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer bei Nebengebäuden sind nicht zulässig.

Bei begrüntem Dachern, beim Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, oder beim Einbau von Photovoltaikanlagen können von den Festsetzungen Ausnahmen gewährt werden.

2. Höhenlage

Die Gebäude dürfen mit ihren Traufen bergwärts 3,5 m über dem jeweiligen Gebäudeschnitt oder dort, wo bergwärts die Straße ist, über der Straße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Straßengrenze oder dem Grundstücksteil liegen. Dämmel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Es ist nachzuweisen, daß durch den Dämmel im Dachgeschoß kein Vollgeschos im Sinne der HBO entsteht.

3. Fassaden

Fassaden mit glänzenden Putzen, Verkleidungen mit Fliesen, Platten oder Kunststoffen sind unzulässig.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen grundsätzlich nur als lebende Laubhecken ausgeführt werden. Zur Gefahrenabwehr und als Wachtschranke dürfen bis zu 1,20 m hohe Maschendrahtzäune in die Hecken gestellt werden.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Standorte der Abfallbehälter sind entweder in das Gebäude zu integrieren, durch eine Abpflanzung mit einer Laubhecke, oder durch eine Überstellung mit einer berankten Pergola optisch einzubinden.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11, § 16, § 22 BauNVO)

Reine Wohngebiete	WR	II	Zahl der Vollgeschosse talwärts
Grundflächenzahl	0,3	0,4	Geschosflächenzahl
Nur Satteldächer zulässig	SD	30-40°	Vorgeschriebene Dachneigung
Offene Bauweise	O		

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und § 23 BauNVO)

--- Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)
■ Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Reifpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a) und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- zu erhaltender Einzelbaum
- zu erhaltende Baumgruppe
- zu erhaltendes Gehölz
- Private Grünfläche naturnaher Hausgarten
- Flächen der Forstwirtschaft
- Flächen der Landwirtschaft

B. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Vorhandene Bebauung
- Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 118 HBO (Eigenständige Satzung)

- SD Nur Satteldächer zulässig
- 30-40° Vorgeschriebene Dachneigung
- Hauptfahrrichtung

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. GELTUNGSBEREICH "OBERE FRESENIUSSTRASSE"

1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1 Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.2 Von den unter 1.1 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Die zu verwendenden Gehölze sind zu 50% der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 50% nicht überschreiten (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.3 Die im Plan dargestellten Straßenbäume sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Als Art und Mindestpflanzgröße wird dabei festgesetzt:
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia, H. 3cv, STU 16-18)
Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgarteneinrichtung entsprechend variiert werden (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.4 Pro angefangen eine 150 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H. 3cv, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.3 genannten Straßenbäume

sowie die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen anzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).

- 1.5 Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdrüchtigen Materialien (z.B. wasserbundende Decke, Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

2. Stellplätze und Garagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- 2.1 Pkw-Stellplätze sind einstell. Unterbau in wasserdrüchtiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 2.2 Die Anlage von Carports und Stellplätzen ist nur im direkten Anschluß an die Erreichungsstraße zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 2.3 Garagenwände und Carportpfosten sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Dabei ist entlang der zu begrünenden Wandflächen im Abstand von max. 1,5 Meter eine Pflanze zu verwenden (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 2.4 Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 2.5 Die Standorte der Abfallbehälter sind entweder in das Gebäude zu integrieren, durch eine Abpflanzung mit einer geschulten oder freiwachsenden Hecke oder durch die Überstellung mit berankten Pergolen optisch einzubinden (§ 87 HBO).

3. Regenwasserversorgung

- 3.1 Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern und als Brauchwasser (z.B. Grauwasserkreislauf) innerhalb der Bebauung, Bewässerung der Grundstücksflächen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll dabei mind. 50 l pro qm horizontal projizierter Dachfläche betragen (§ 9 (1) 20 BauGB).

4. Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -

- 4.1 Bei der Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind die zu verwendenden Gehölze zu 100% der Artenverwendungsliste zu entnehmen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 4.2 Befestigte Flächen (z.B. Wege und Plätze) sind in wasserdrüchtiger Bauweise anzulegen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch der Geltungsbereich Weital

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Öffentliche Grünflächen
- 5.1.1 Für die im Plan dargestellten Straßenbäume wird als Art und Mindestpflanzgröße festgesetzt:
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia, H. 3cv, STU 16-18)
- Hainbuche (Carpinus betulus, H. 3cv, STU 16-18)
Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann entsprechend variiert werden. In jedem Fall sind die Bäume im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 5.1.2 Die im Plan dargestellte Grünlandfläche (Wiese, wechselfeucht) ist durch Pflege zu erhalten (Mahd ein- bis zweimal jährlich, 1. Schnitt nicht vor 15. Juni, Abfuhr des Schnittgutes). Beweidung und der Einsatz von Dünger oder Pestiziden sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 5.1.3 Die im Plan dargestellte Naßstaudenflur ist durch sporadische Mahd (alle 3-5 Jahre, Abfuhr des Schnittgutes) zu erhalten (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.2 Private Grünflächen

- 5.2.1 Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 5.2.2 Auf den privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten bzw. anzulegen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Wege-, Sitzplätzen, Nutzgärten o.ä. ist unzulässig.
- 5.2.3 Eine Wiesen- oder Rasennutzung ist zulässig und erwünscht. Dabei darf die Schnittfähigkeit von fünfmal jährlich nicht überschritten werden. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 5.2.4 Einfriedigungen der Grundstücke sind nur als freiwachsende Hecken gemäß Artenverwendungsliste zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).

6. Pflanzfestsetzungen

- 6.1 Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

7. Artenverwendungsliste

- BÄUME 1. ORDNUNG**
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hängebirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
sowie Hochstamm-Obstbaumsorten
- Bäume 2. Ordnung**
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
sowie Obstbaumsorten
- Sträucher**
Feldahorn (Acer campestre)
Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea, C. mas)
Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundrose (Rosa canina)
Weiden (Salix i.A.)
Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa)
sowie Beerenebensträucher
- Rank und Kletterpflanzen (Auswahl)**
- | | |
|---------------------------------------|---|
| Einjährige Arten | Mehrljährige Arten |
| Zierkürbis (Cucurbita pepo) | Kletterhortensie (Polygonum aubertii) |
| Feuerbohne (Phaseolus coccineus) | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) |
| Kapuzinerkresse (Tropaeolum-Hybriden) | Walderbe in Arten (Clematis i.A.) |
| Wicken i.A. (Lathyrus/Vicia i.A.) | Brombeere/Himbeere (Rubus spec.) |
| Hopfen (Humulus lupulus) | Wilder Wein (Parthenocissus spec.) |
| | Efeu (Hedera helix) |
- Eine feingliedrige Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist zulässig

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Umsingen, den 18.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Aufstellungsbescheid

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB-Maßnahmengesetz wurde am 20.3.1998 durch die Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbescheid

Der Aufstellungsbescheid wurde am 19.5.1998 in dem Umsinger Anzeiger und der Taunus Zeitung gem. Hauspostung veröffentlicht.

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Entwurfs- und Offenlagebescheid

wurde am 20.3.1998 durch die Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Offenlage

Die Offenlage nach BauGB-Maßnahmengesetz mit der Offenlegungszeit zur Erörterung wurde in der Zeit vom 20.5.1998 bis einschließlich 3.6.1998 durchgeführt.

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öff. Belange

erfolgte durch einen Behördentermin am 5.6.1998

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Satzungsbescheid

wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 11.7.1998 gefaßt.

Schmittten, den 25.3.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Inkraftsetzung

durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in dem Umsinger Anzeiger und der Taunuszeitung vom 28.5.1998

Schmittten, den 23.5.1998

Walter Pils
Bürgermeister

Gemeinde Schmittten

Bebauungsplan Obere Freseniusstraße

- 1. Geltungsbereich
Gemarkung Schmittten
Flur 12 und 17
- 2. Geltungsbereich
Weital
zwischen Schmittten und Dorfweil

Auftraggeber: Gemeinde Schmittten
Parkstraße
61382 Schmittten

Auftragnehmer: Architekten und Ingenieure
Dr.-Ing.-R. Lindenmann
62381 Friedrichsdorf

mit
Landschaftsplaner
Beuerlein und Baumgartner
Frankfurt

Stand Aufstellungs- und Offenlage
März 1998

Maßstab 1:1000