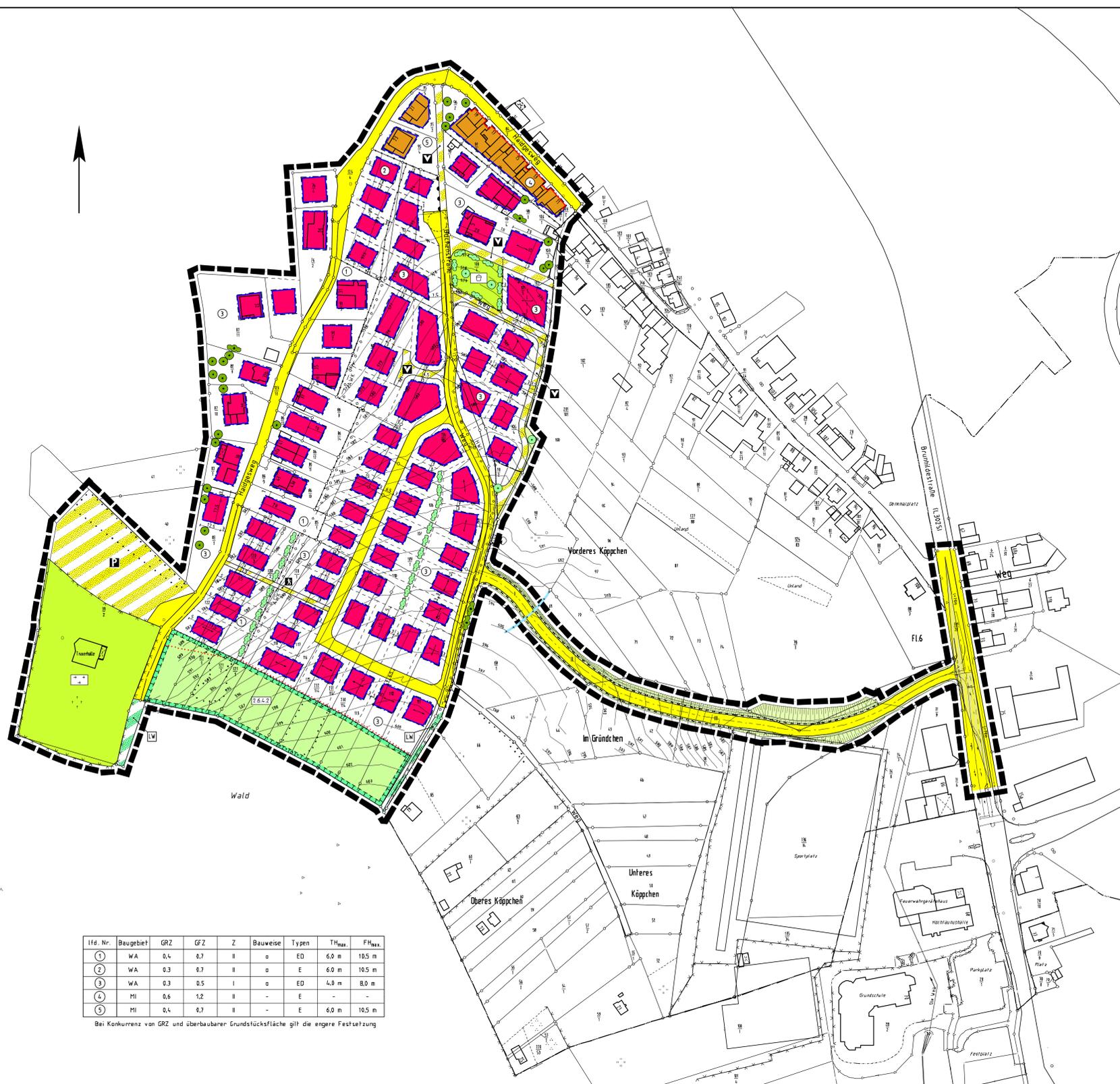


Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

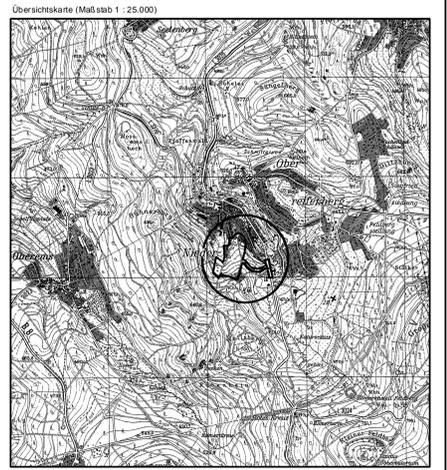
Bebauungsplan "Oberer Haidgen"



Hfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH _{max}	FH _{max}
1	WA	0,4	0,7	II	o	EO	6,0 m	10,5 m
2	WA	0,3	0,7	II	o	E	6,0 m	10,5 m
3	WA	0,3	0,5	I	o	EO	4,0 m	8,0 m
4	MI	0,6	1,2	II	-	E	-	-
5	MI	0,4	0,7	II	-	E	6,0 m	10,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1919),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 402)
- ### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 1.1.1 Flurgrenze
 1.1.2 Flurnummer (Beispiel)
 1.1.3 Polypunkt
 1.1.4 Flurstücksnummer (Beispiel)
 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen luvverbiecht
- 1.2 Planzeichen
 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet; es gilt 2.1
 1.2.1.2 Mischgebiet; es gilt 2.2
 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 1.2.2.1 GRZ
 1.2.2.2 GFZ
 1.2.2.3 Z
 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante Erdgestoß-
 -Rohden; hier:
 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schichtkante 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 Einzelhäuser/ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 1.2.3.3 Baulinie
 1.2.3.4 Baugrenze
 1.2.3.5 Frischrichtung; bei überbauten sind Abweichungen zulässig
 1.2.4 Verkehrsflächen
 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche; vgl. auch 2.6.2
 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweck-
 -bestimmung
 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 1.2.4.3.1 Öffentliche Parkfläche
 1.2.4.3.2 Verkehrsberuhiger Bereich
 1.2.4.3.3 Fußweg
 1.2.4.3.4 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Gartenbenutzer und Fußgänger); es gilt 2.6.3
 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
 - hier Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 1.2.4.5 Sichtfeld; vgl. auch 2.5
 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbe-
 -haltung sowie für Abgasanlagen
 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität
 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 1.2.6.1 Hauptwasserleitung (HWL)
 1.2.6.2 Abwasserkanal (AWK, Schmutz- und Regenwasser); die Festsetzung beinhaltet
 - ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schmitten
 1.2.6.3 Grünflächen
 1.2.6.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung
 1.2.6.1.1 Spielplatz
 1.2.6.1.2 Friedhof
 1.2.6.1.3 Verkehrsleitgrün
 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
 - Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; es gilt 2.6.4
 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 - Boden, Natur und Landschaft; es gilt 2.6.4
 1.2.7.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.7.1.1
 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.7.1.2
 1.2.7.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 1.2.7.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 1.2.8 Sensitive Pflanzen
 1.2.8.1 Waldabstand
 1.2.8.2 Standorte der Straßen-Unterführung gem. 2.6.2.2 und 2.6.2.3
 1.2.8.3 Amphibien-Leitsystem gem. 2.6.2.4
 1.2.8.4 Wasserschneid
 1.2.8.5 Abtrennung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen
 - Nutzung
 1.2.8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet:
 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die nach § 4(3) BauNVO innerhalb eines Allgemeinen
 Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 Gem. § 9(1) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Mischgebiet:
 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Die nach § 6(2) und (3) BauNVO innerhalb
 eines Mischgebietes allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstätten werden
 ausgeschlossen.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen,
 die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume
 und einschließlich ihrer Umkleewände sind mitzuschützen.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
 2.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-
 überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden
 Verkehrsfläche zulässig.
 2.4.2 Garagen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparker), sind unzulässig.
 2.5 Gem. § 9(1) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grund-
 stücksbefriedungen ungl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnkante, freizuhalten ggf.
 durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sich bildender Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.
 § 9(1) BauGB:
 2.6.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Neben-
 anlagen sind mit Rasterkammersteinen, Fugenpflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befesti-
 gen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
 2.6.2 Verbindungsstraßen zwischen der L 3025 und dem Allgemeinen Wohngebiet
- 2.6.2 Verbindungsstraßen zwischen der L 3025 und dem Allgemeinen Wohngebiet
 2.6.2.1 Der Einbau jeder Leitungsinfrastruktur ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind ausschließlich Nat-
 -urleuchtstoffdrucklampen zulässig.
 2.6.2.2 Entlang der Planstraße ist gem. Planzeichnung ein straßenparalleler Graben zur Aufnahme des
 Sickerwassers auszuheben und mit durchdringungsfähigem Material bis auf das Niveau der
 Amphibienunterführung aufzufüllen. Abweichend hiervon ist der Graben im Bereich der eingegren-
 zten Wasserschneid des Oberbereiches auf einer Länge von 2 m bis 0,2 m unter GSK mit bed-
 gem Boden aufzufüllen. Die Planstraße ist im Bereich der Standorte I, II und III jeweils mit einem
 Sickerrohr für das Hangwasser zu unterlegen. Die Rohre sind so zu verlegen, dass sie hangseitig
 auf der Grabensohle aufliegen und unterhalb der Straße frei in das Gelände entwässern.
 2.6.2.3 Die Planstraße ist im Bereich der Standorte I, II und III jeweils mit einer geeigneten Straßenunter-
 führung für Amphibien zu queren. Die Einrichtungen sind so zu verlegen, dass die Ein- und Aus-
 lässe bundig auf der Dranschnitt des Grabens bzw. dem Boden aufliegen.
 2.6.2.4 Entlang der Planstraße sind durchgehend dauerhafte Amphibien-Leitsysteme zu installieren
 und im Bereich der Unterführung an diese anzuschließen.
 2.6.3 Die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind als Grasweg anzulegen und zu
 unterhalten.
 2.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
 Landschaft:
 2.6.4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur
 und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 2.6.4.2 Die Fläche ist mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen in extensiver Form zu
 beweidern oder sporadisch mindestens alle 2 Jahre ab Juni unter Abfuhr des Schnittguts zu mä-
 hen. Bestehende Gehölzgruppen sind zu erhalten, das Aufkommen höher wüchsiger Bäume ist zu
 unterbinden. Die Entwicklung von Wald ist zu verhindern.
 2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.
 § 9(1) BauGB:
 2.7.1 Anpflanzungen gemäß Plankarte
 2.7.1.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, STU 18-20 cm):
 Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Fraxus excelsior – Esche Quercus robur – Stieleiche
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzufügende
 Baumscheibe 2 qm je Baum vorzusehen.
 2.7.1.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Acer campestre – Feldahorn Corylus avellana – Hasel
 Cotaeagus monogyna – Weißdorn Cornus sanguinea – Hartweige
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Rosa canina agg. – Hundrose
 Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol.
 2.8 Zuordnung nach § 9(1) BauGB: Die zulässige Bepflanzung und die erschließenden Verkehrswege
 werden durch die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen im Bereich "Sangrund / Am Kö-
 nigsteiner Weg" komplementiert.
- ### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsregeln
- 3.1 Gem. § 4(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
 3.1.1 Gebäudegestalt bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen
 3.1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen
 Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb der Baugebiete nach
 §§ 3 und 4 BauGB beträgt 28° bis 45° bei freistehenden Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie an-
 geordneten Nebenanlagen 25° bis 45°. Satz 2 gilt analog für die Dächer von freistehenden Ein-
 zelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden. Bei carports sind geringere Dachneigun-
 gen zulässig.
 3.1.1.2 Dachdeckung: Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit.
 Solaranlagen sind zulässig.
 3.1.1.3 Dachaufbauten: Giebeln sind zulässig als Giebel- und Dreiecksgiebeln. Die Gesamtbreite einer
 oder mehrerer Giebeln darf 30 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht
 überschreiten. Die Dachdeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
 3.1.1.4 Dachrischritte: Dachrischritte sind unzulässig.
 3.1.1.5 Fassadengestaltung: Bei verputzten Fassaden ist ein Anstrich mit hellen und abgetönten Farben
 zulässig. Ein Anstrich in Buntfarben ist unzulässig.
 3.1.2 Einfriedungen
 3.1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 gilt:
 3.1.2.1.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drehtpfeiler und Holzpfosten in senkrechter
 Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m über natürlichem Gelände. Ein Mindestabstand von
 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich um keine Stütz-
 mauern handelt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über natürlichem Gelände zuläs-
 sig.
 3.1.2.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artikelste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung
 Pflanzenabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu beranken. Die
 nach 1.2.7.2 und 1.2.7.3 anzupflanzenden Gehölze können zur Anreicherung gebracht werden.
 3.1.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
 3.1.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu
 integrieren oder durch Abplanzungen mit Schmitzwecken und Laubsträuchern gemäß Artikelste 2
 zu begrünen bzw. durch die Überstielung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3
 beranker Pergolen optisch zu integrieren.
 3.1.4 PKW-Stellplätze
 3.1.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasterkammersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster oder in wasser-
 gebundener Bauweise zu befestigen.
 3.1.4.2 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzusehen.
 3.1.5 Begrünungen
 3.1.5.1 Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten
 Laubbäumen sowie bewährten Hochstammstauden zu begrünen. Die nach den bauge-
 ordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anre-
 cherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 50 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die
 Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 3.1.5.2 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt,
 sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je
 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.
- 3.2 Artenlisten (Auswahl):
 Artikelste 1 (Bäume):
 Acer campestre – Feldahorn Tilia cordata – Winterlinde
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn Carpinus betulus – Hainbuche
 Alnus incana – Kieferleiche Fagus sylvatica – Buche
 Quercus robur – Stieleiche Pinus sylvestris – Waldkiefer
 Sorbus aucuparia – Eibische Salix caprea – Salweide
 Artikelste 2 (Sträucher):
 Carpinus betulus – Hainbuche Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Corylus avellana – Hasel Cornus sanguinea – Roter Hartweige
 Cotaeagus monogyna – Weißdorn Rosa canina agg. – Hundrose
 sowie an lühenden Ziersträuchern
 Buxus sempervirens – Buchsbaum Mespilus germanica – Mispel
 Forsythia intermedia – Forsythie Philadelphus coronarius – Falscher Jasmin
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche Syringa – Flieder
 Artikelste 3: Kletterpflanzen
 Clematis montana – Trompetenblume Lonicera caprifolium – Gelblieb
 Clematis integrifolia – Kletterblume Polygala vulgaris – Kletterblume
 Clematis hybrid – Clematis, Waldrebe Hedera helix – Efeu
 Vitacea ananensis – Blaurebe, Gloriosa Lonicera periclymenum – Wald-Gelblieb
- ### 4 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften
 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung
 gültigen Fassung ergänzt.
 4.2 Gem. § 6 (4) BauGB i.V.m. § 81 (2) HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrün-
 ten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden. Ein Zisternenlauf auf dem Regenwasserab-
 fluss ist vorzusehen.
- ### 5 Hinweis
- 5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmal-
 pflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unver-
 züglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesem Falle kann für die weitere Fortführung des Vor-
 habens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Das
 Landesamt für Denkmalpflege ist mind. 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu be-
 nachrichtigen.



Planungsbüro Heider, Fischer, Conrad-Adenauer-Str. 16 - 35648 Linden - Tel. 86493 / 9337-0 Fax 9337-30
 E-Mail: heider@heider-fischer.com
 www.heider-fischer.com

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg
 Bebauungsplan "Oberer Haidgen"

Satzung

Stand: 15.03.2016/14.09.16
 16.03.2016/19.09.16
 19.03.2016/13.02.06
 31.05.2016

Planstempel: Fischer/Heider
 CAD: Heider/Conrad-Adenauer
 Maßstab: 1:1000