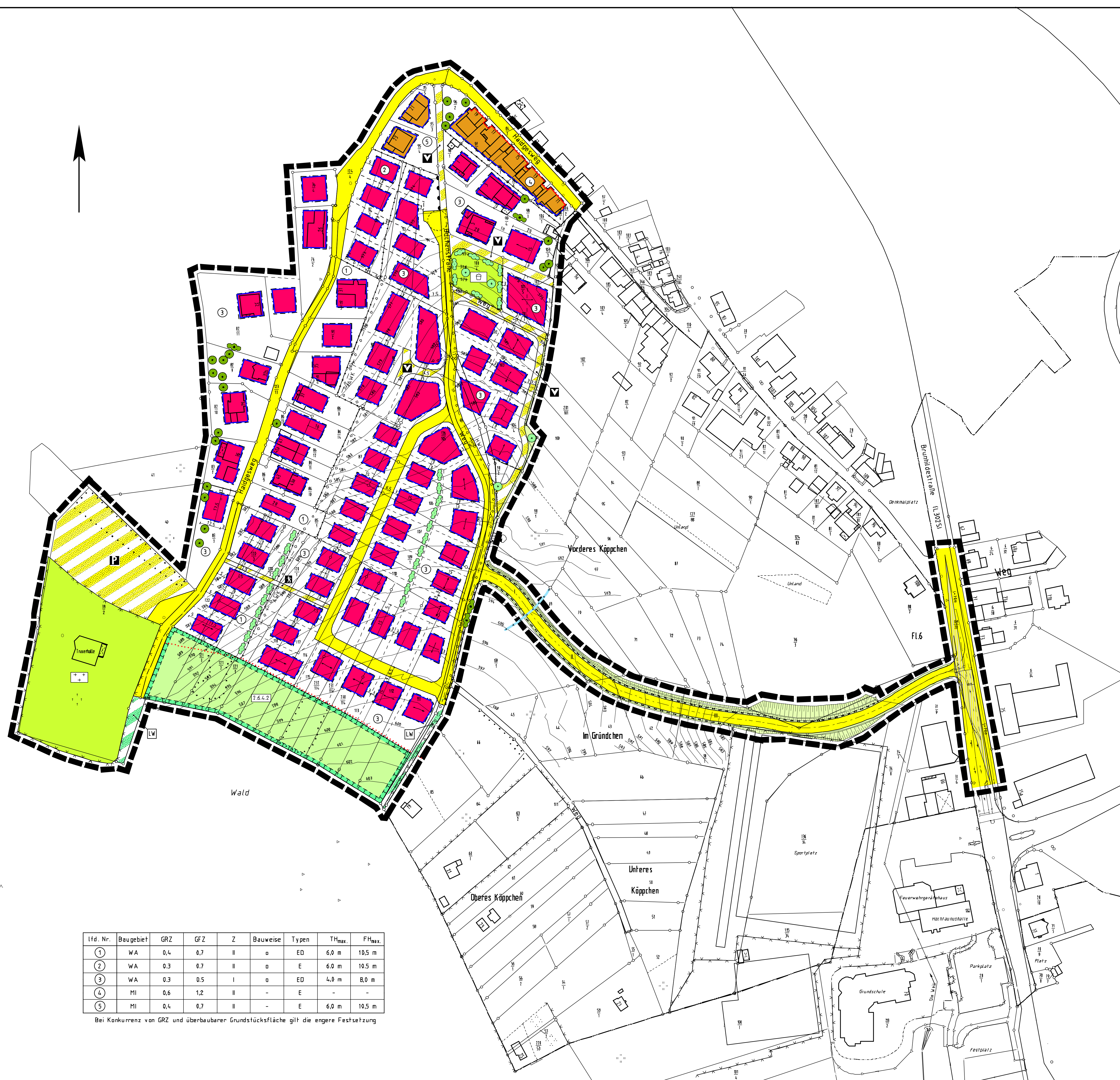


Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

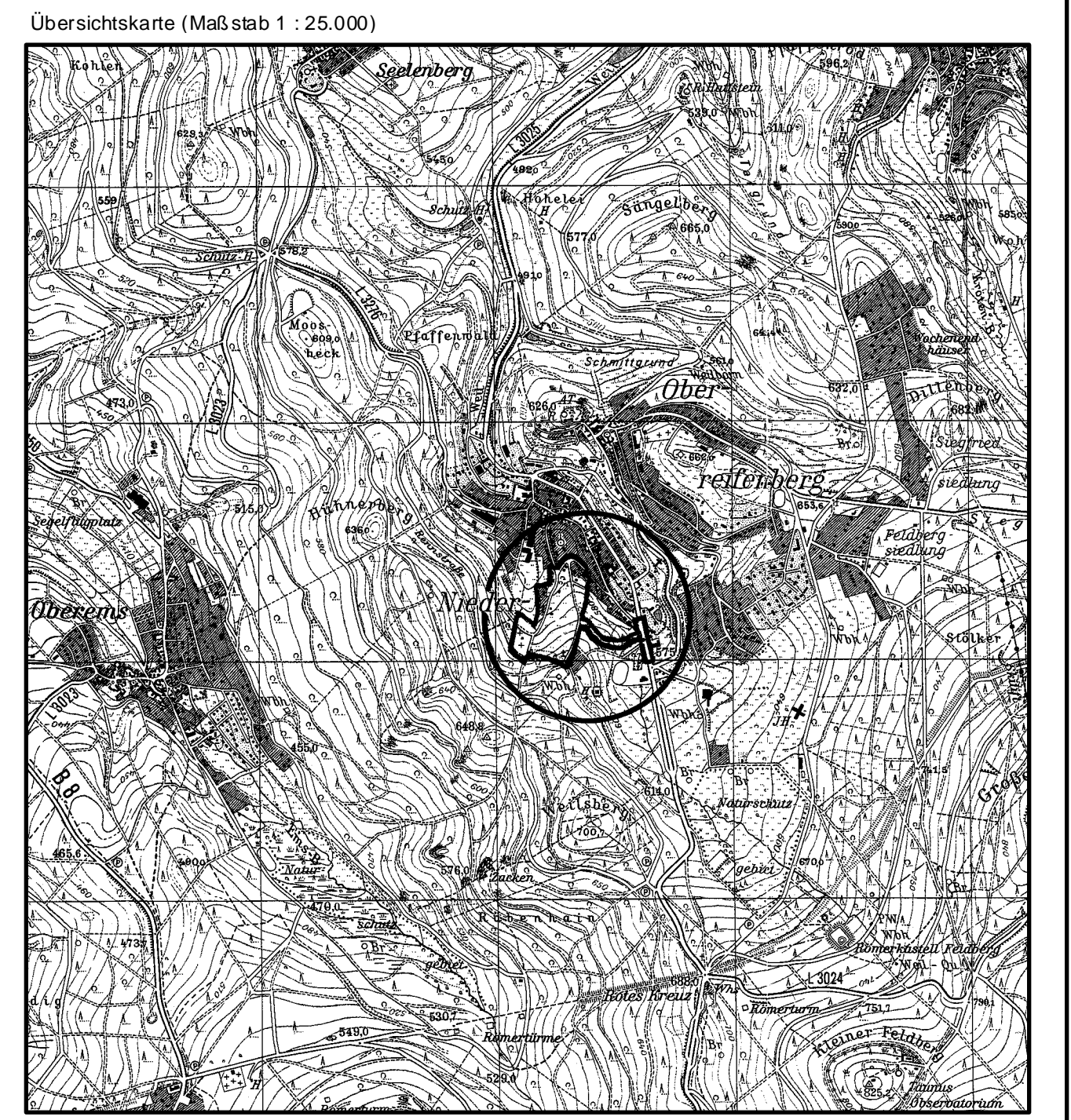
Bebauungsplan "Oberer Haidgen"



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 Grundflächenzahl
 1.2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl; es gilt 2.3
 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 1.2.2.4 TH_{max} Traufhöhe (Schichtkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
 1.2.2.4.1 FH_{max} 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 Freistrichung; 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 Zweckbestimmung
 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 Abwasserentsorgung 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 Waldstandort
 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 mitzuzählen.
- 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 Grundstückseinfriedungen 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 Nebenanlagen sind mit Rasterkammersteinen, Fugenpflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen. 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 Belegung sind ausschließlich Naturmattenpflasterdruckplatten 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 eingetragenen Wasserschneid des Querschnittes auf einer Länge von 2 m bis 0,2 m unter GSK mit bedi-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 Straßenunterführung für Amphibien zu queren. Die Einrichtungen sind so zu verlegen, dass die Ein- und Auslässe bundig auf der Dransicht 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 mähen. 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
 Fraxus excelsior – Esche
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Quercus robur – Stieleiche
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzufügende Baumscheibe 2,0 m je Baum vorzusehen.
 2.7.1.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Acer campestre – Feldahorn
 Cotoneaster monogyna – Weißdorn
 Corylus avellana – Hasel
 Cornus sanguinea – Hirtengötte
 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 Königsteiner 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 un-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 berankter Pergolen optisch zu integrieren.
 3.1.4 PKW-Stellplätze
 3.1.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasterkammersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster oder in wassergebundener 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 baulungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung 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
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Alnus incana – Kieferleiche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Artikelste 2 (Sträucher):
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Corylus avellana – Hasel
 Cotoneaster monogyna – Weißdorn
 Crataegus laevigata
 sowie an lühenden Ziersträuchern
 Buxus sempervirens – Buchsbaum
 Forsythia intermedia – Föhnythe
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Cornus sanguinea – Roter Hirtengötte
 Rosa canina agg. – Hundrose
 Artikelste 3: Kletterpflanzen
 Clematis montana
 Clematis-Hybriden
 Clematis, Waldrebe
 Hedera helix
 Lonicera xylosteum
 Lonicera caprifolium
 Polygala vulgaris
 Clematis
 Kletterkirsche
 Efeu
 Wald-Gelbholz
 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 Baugrangstellung geltenden 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-abens eine denkmalgeschützliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mind. 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu be-rachrichtigen.



Planungsbüro Heider, Fischer, Conrad-Adenauer-Str. 16 - 35648 Linden - Tel. 86493 / 537-0 Fax 537-30
 E-Mail: heider@heider-fischer.com
 www.heider-fischer.com

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg
 Bebauungsplan "Oberer Haidgen"

Satzung

Stand: 15.03.2016/14.03.16
 14.03.2016/14.03.16
 19.03.2016/13.02.06
 11.05.2016

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