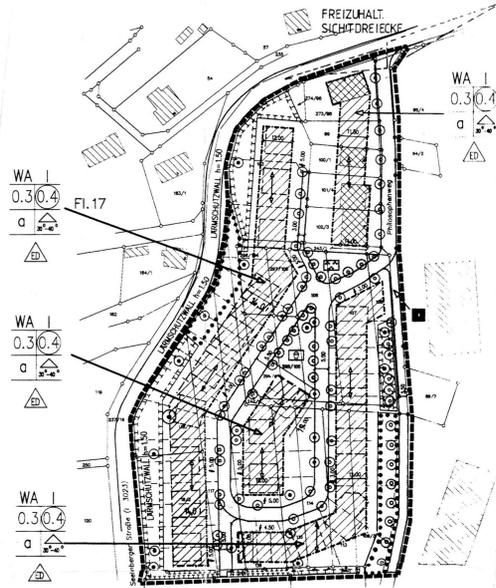
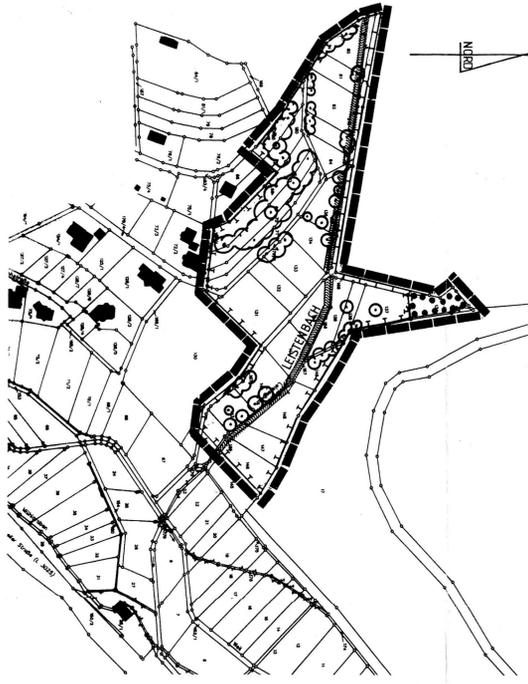


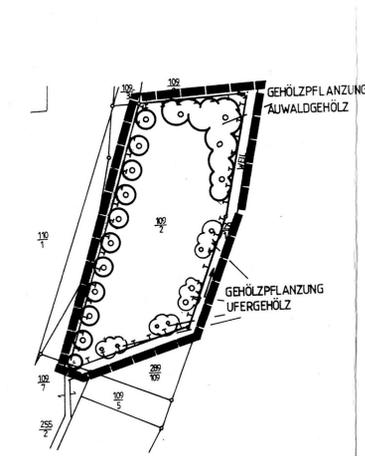
Geltungsbereich Philosophenweg



Geltungsbereich Leistenbachtal



Geltungsbereich Schmittgrund



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1
 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1
 0,3 Grundflächenzahl
 0,7 Geschöflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 II Einzel- und Doppelhäuser
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2
 Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16
 Zweckbestimmung Bachlauf
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25

- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer § 9 Abs. 1 Nr. 25

- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1, Nr. 4

- Zweckbestimmung Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Zul. Dachneigung

HINWEIS:
BEI BODENFUNDEN WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, SKELETTRESTEN IST DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU BENACHRICHTIGEN

Verfahrensvermerke

- Planunterlagen
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Ueingen, den 19.9.1996

 Leitender Beigeordneter
- Aufstellungsbeschluß
 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB-Maßnahmegesetz wurde am 20.3.96 durch die Gemeindevertreterversammlung beschlossen.
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß
 Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.04.1996 in dem Ueinger Anzeiger und der Taunus Zeitung gem. Hauptzeitung veröffentlicht.
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Entwurfs- und Offenlagebeschluß
 wurde am 20.3.96 durch die Gemeindevertreterversammlung beschlossen.
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Offenlage
 Die Offenlage nach BauGB-Maßnahmegesetz mit der Gelegenheit zur Erörterung wurde in der Zeit vom 20.5.96 bis einschließlich 2.6.96 durchgeführt.
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öff. Belange
 erfolgte durch einen Behördenstimm am 5.6.1996
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Satzungsbeschluß
 wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 11.3.1996 gefaßt.
 Schmitten, den 11.3.1997

 Bürgermeister
- Inkraftsetzung
 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in dem Ueinger Anzeiger und der Taunuszeitung vom 17.4.97
 Schmitten, den 21.4.97

 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
 Geltungsbereich Philosophenweg

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet
 Die Anlagen der Ziffern 2 und 3, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf max. 200 m² im Gebiet beschränkt.
 In den Häusern sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 4)

besondere Bauweise
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 12,0 m, oder Doppelhäuser mit einer Frontlänge von insgesamt bis zu 16,0 m zulässig sind. Doppelhäuser sind Häuser, die einander angrenzenden Grundstücken stehen und mit der Grenz wand aneinander gebaut sind.

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 Stellplätze 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 0,5 zulässig.

4. Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschöflächenzahl wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.
 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschöflächenzahl Aufenthaltsräume einschließlich zugehöriger Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände in Nichtvollgeschossen mit anzurechnen.

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag
 Garagen geschosse in Kellergeschossen sind auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze und Garagen

Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
 Stellplätze und Garagen dürfen nur in seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der hess. Bauordnung angelegt werden.
 Je Haus ist ein Carport und ein Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig.

8. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte darf nur 1 Wohneinheit errichtet werden.
 Bei freistehenden Häusern dürfen je Haus nur 2 Wohneinheiten errichtet werden.

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 Dachziegelmaterialien zulässig.
 Dachgauben sind nur als Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Gauben dürfen 40% der Traufhöhe je Gebäuseite nicht überschreiten.
 Dachanschnitte sind unzulässig.
 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

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Es ist nachzuweisen, daß durch den Drempel im Dachgeschoß kein Vollgeschöb 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 Wachstumshilfe dürfen bis zu 1,20 m hohe Maschendrahtzaune in die Hecken gestellt werden.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

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

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. GELTUNGSBEREICH "PHILOSOPHENWEG"

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Mindestens 80% 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 zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan gesondert dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölze (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB - siehe Punkt 5.1). Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Außerhalb der im Plan dargestellten zu pflanzenden Gehölzflächen sind die zu verwendenden Gehölze zu 60% der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% 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. 3xv, STU 16-18)
 Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgartengestaltung entsprechend variiert werden (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.4 Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume entlang des öffentlichen Fußweges (Verlängerung Philosophenweg) sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Wegefläche zu pflanzen.
 Als Art und Mindestpflanzgröße wird dabei festgesetzt:
 - Rookkastanie (Aesculus hippocastanum, H. 3xv, STU 16-18)

1.5 Pro angefangene 150qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H. 3xv, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.3 genannten Straßenbäume, die zu erhaltenden Einzelbäume oder Bäume innerhalb der im Plan dargestellten Gehölzflächen (siehe 5.1) anzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.6 Pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H. 3xv, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.3 genannten Straßenbäume, die zu erhaltenden Einzelbäume oder Bäume innerhalb der im Plan dargestellten Gehölzflächen (siehe Punkt 5.1) anzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).

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

2. Garagen, Stellplätze und Carports

2.1 Die Zufahrtbreite zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 (1) 20 BauGB).

2.2 Pkw-Stellplätze sind einschl. Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).

2.3 Carportpfosten und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25 BauGB).

2.4 Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25 BauGB).

3. Regenwasserentsorgung

3.1 Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten 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

4.1 Für die im Plan dargestellten Straßenbäume wird als Art und Mindestpflanzgröße festgesetzt:
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia, H. 3xv, STU 16-18)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus, H. 3xv, STU 16-18)
 im Kreuzungsbereich und an den Eckpunkten der Grünanlagen
 Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen 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).

4.2 Bei der weiteren Begrünung der öffentlichen Grünanlagen sind die zu verwendenden Gehölze zu 100% der Artenverwendungsliste zu entnehmen (§ 9 (1) 25 BauGB).

4.4 Befestigte Flächen (z.B. Wege und Plätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

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

5.1 Bei der Anlage der im Landschaftsplan dargestellten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden. Auf 10 Sträucher ist 1 Baum als Heister (HEI, 2xv, 150-200) und auf 50 Sträucher 1 weiterer Baum als Hochstamm (H, 3xv, STU 16-18) zu pflanzen (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.2 Die im Plan dargestellte gelenkte Sukzessionsfläche ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten (Mahd alle 2 Jahre, Abfuhr des Mahdgutes) (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.3 Der im Plan dargestellte extensiv genutzte Wiesentreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen (H. 160-180). Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend, jedoch ist ein Abstand von 3 m zur Grenzlinie des öffentlichen Fußweges einzuhalten. Die Wiese ist maximal zweischichtig zu pflanzen; das Mahdgut ist abzuräumen; eine Düngung ist unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).

6. Pflanzfestsetzungen

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

7. Artenverwendungsliste (1. Geltungsbereich)

BÄUME 1. ORDNUNG

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hängebirke (Betula pendula)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Sieleiche (Quercus robur)
- Rookkastanie (Aesculus hippocastanum)
- 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)
- Hartrießel (Cornus sanguinea, C. mas)
- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weiden (Salix i. A.)
- Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa)
- sowie Beerenobst-Sträucher

Rank- und Kletterpflanzen (Auswahl)

- Einjährige Arten
 Zierkürbis (Cucurbita pepo)
 Feuerbohne (Phaseolus coccineus)
 Kapuzinerkresse (Tropaeolum-Hybriden)
 Wicken i. A. (Lathyrus/Vicia i. A.)
 Hopfen (Humulus lupulus)

- Mehrljährige Arten
 Kletterich (Polygonum auertii)
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
 Waldrebe in Arten (Clematis i. A.)
 Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)
 Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
 Efeu (Hedera helix)

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist zulässig.

2. Geltungsbereich „SCHMITTGRUND“

1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Die im Plan dargestellten wegebegleitenden Einzelbäume sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie des öffentlichen Fußweges zu pflanzen.
 Als Art und Mindestpflanzgröße wird dabei festgesetzt:
 - Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior, H. 3xv, STU 16-18)
 - Feldulme oder Flatterulme (Ulmus minor, U. laevis, H. 3xv STU 16-18)
 (§ 9 (1) 25 BauGB)

1.2 Die im Plan dargestellten Ufergehölzpflanzungen sind als 2-zellige Uferbepflanzung gemäß Artenverwendungsliste mit einem seitlichen Pflanzabstand von 1 m auszuführen. Dabei ist die erste Pflanzreihe in Höhe der Mittelwasserlinie auszubringen und ausschließlich aus den in der Artenverwendungsliste aufgeführten Erlen und Weiden-Arten zusammenzustellen. Auf 5 Sträucher ist ein Baum als Heister (HEI, 2xv, 150-200) und auf 10 Sträucher ein weiterer Baum als Hochstamm (H, 2xv, STU 12-14) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.3 Die im Plan dargestellte Ufergehölzfläche ist als geschlossene Pflanzung gemäß der Artenverwendungsliste mit einem seitlichen Pflanzabstand von 1 m auszuführen. Dabei ist bachseitig unter Verwendung der aufgeführten Erlen und Weiden-Arten an der Mittelwasserlinie mit der Pflanzung zu beginnen. Auf 10 Sträucher ist ein Baum als Heister (HEI, 2xv, 150-200) und auf 50 Sträucher ein weiterer Baum als Hochstamm (H, 2xv, STU 12-14) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.4 Die im Plan dargestellte Grünlandfläche ist als zweischürige Wiese zu entwickeln und zu erhalten (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, Abfuhr des Schnittgutes). Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).

2. Artenverwendungsliste (2. Geltungsbereich)

BÄUME

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Bruchweide (Salix fragilis)
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Flatterulme (Ulmus laevis)
- Sieleiche (Quercus robur)
- Schwarzzerle (Alnus glutinosa)
- Schwarzpappel (Populus nigra - keine Hybriden)
- Silberpappel (Populus alba)
- Silberweide (Salix alba)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

STRÄUCHER

- Faulbaum (Frangula alnus)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Korbweide (Salix viminalis)
- Lorbeerweide (Salix pentandra)
- Mandelweide (Salix triandra)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

C. 3. GELTUNGSBEREICH „LEISTENBACHTAL“

1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Die im Plan dargestellten Extensivgrünlandflächen sind als Wiesen zu entwickeln und durch Pflege zu erhalten (ein- bis zweimalige Mahd, 1. Schnitt nicht vor 15. Juni, Abfuhr des Schnittgutes). Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.2 In dem südlich des Leistenbaches gelegenen, terrassierten Hangbereich (nördlicher Ortstrand von Schmitten - Flurstücke Nr. 65, 67-71) ist der Gehölzaufwuchs durch Rückschnitt auf den Böschungsbereich zu beschränken (Stufenraufe). Die Terrassenflächen sind durch extensive Pflege (Mahd 1x jährlich) von Gehölzaufwuchs freizuhalten (§ 9 (1) 20 BauGB).

Bebauungsplan

"Philosophenweg"

Schmitten, Ortsteil Schmitten