

Gemeinbedarf
F_{max} = 14 m
ü. HP1

Gemeinbedarf
F_{max} = 9m ü. bergs.
Gefändeans. HP2

Gemeinbedarf II
0.3 0.6
30°-40°

ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse als Mind.- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Geschosshöhezahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Flächhöhe (§ 16 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Weissem (§ 1 (1) 25b BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsplans (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Vorgeschriebene Dachneigung
- Vorgeschriebene Flurrichtung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, in Verbindung mit BauNVO)

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

WA
allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
zuzulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Spielwieseanlagen, sowie nicht störende handwerkliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

MI
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
zuzulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Büroparkhäuser, Großhandelsbetriebe, Schrank- und Spielwieseanlagen sowie Betriebe des Dienstleistungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergründerbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 zur Wirkung des Gebietescharakteres ausgeschlossen. Die Ausnahmen des Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Im Mischgebiet werden die max. Immissionswerte für Schall auf:
tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)
festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche A zulässig sind
Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Altersheimen, Jugendberufshilfen, Bürgerhäuser sowie Wohnungen für Arbeits- und Betriebspersonal.

Fläche B zulässig sind
Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, Anlagen für die Kommunalverwaltung, Anlagen für Verwaltung, Einrichtungen für Kinder, Jugend und Alte sowie Wohnungen für Arbeits- und Betriebspersonal.

Geschosshöhezahl
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschosshöhezahl, Aufstellflächen, die dazu dienen Treppenhäuser einschließlich der Umkleekabinen in nicht Vollgeschossen voll mit anzurechnen.

2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Häuser darf 50 m nicht überschreiten.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a,b)

1 Allgemeines Wohngebiet

11
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenplätzen oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

12
Von den unter 11 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Einzelbäume. Ein Baum entspricht dabei 5 m² ein Strauch 15 m². Die zu verwendenden Gehölze sind dabei zu 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf 40 % nicht überschreiten. Im Vordergrund sind Koniferen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

13
Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum (H 3xV, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die im Plan dargestellten Strahlentürme sowie die zu erhaltenden Einzelbäume anzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

14
Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Stellplätze, Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenplaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

15
Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

16
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

17
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

18
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

19
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

20
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

21
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

22
Mischgebiet

23
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a,b)

1 Allgemeines Wohngebiet

11
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenplätzen oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

12
Von den unter 11 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Einzelbäume. Ein Baum entspricht dabei 5 m² ein Strauch 15 m². Die zu verwendenden Gehölze sind dabei zu 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf 40 % nicht überschreiten. Im Vordergrund sind Koniferen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

13
Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum (H 3xV, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die im Plan dargestellten Strahlentürme sowie die zu erhaltenden Einzelbäume anzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

14
Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Stellplätze, Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenplaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

15
Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

16
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

17
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

18
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

19
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

20
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

21
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

22
Mischgebiet

23
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a,b)

1 Allgemeines Wohngebiet

11
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenplätzen oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

12
Von den unter 11 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Einzelbäume. Ein Baum entspricht dabei 5 m² ein Strauch 15 m². Die zu verwendenden Gehölze sind dabei zu 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf 40 % nicht überschreiten. Im Vordergrund sind Koniferen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

13
Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum (H 3xV, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die im Plan dargestellten Strahlentürme sowie die zu erhaltenden Einzelbäume anzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

14
Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Stellplätze, Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenplaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

15
Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

16
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

17
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

18
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

19
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

20
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

21
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

22
Mischgebiet

23
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a,b)

1 Allgemeines Wohngebiet

11
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenplätzen oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

12
Von den unter 11 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Einzelbäume. Ein Baum entspricht dabei 5 m² ein Strauch 15 m². Die zu verwendenden Gehölze sind dabei zu 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf 40 % nicht überschreiten. Im Vordergrund sind Koniferen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

13
Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum (H 3xV, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Dabei sind die im Plan dargestellten Strahlentürme sowie die zu erhaltenden Einzelbäume anzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

14
Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Stellplätze, Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenplaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

15
Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

16
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

17
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

18
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

19
Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser (z. B. Grauwasser) innerhalb der Bebauung Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß dabei mind. 50 l pro m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation ist zulässig.

20
Fläche und fachgerechte Garagen- und Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

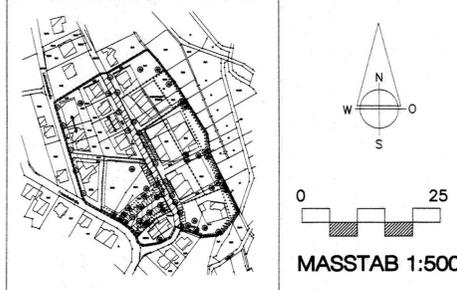
21
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

22
Mischgebiet

23
Auf der im Plan dargestellten Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

BEBAUUNGSPLAN
"RATHAUS"
GEMEINDE SCHMITTEN

PLANAUSSCHNITT



MASSTAB 1:500



Verzeichnervermerk

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	13.05.1997
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.06.1997
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	20.01.1998
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	15.01.1998
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	17.12.1997
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Beschluß	17.12.1997
Bekanntmachung der Offenlegung	10./12.07.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	16.09.1999
Bekanntmachung der Satzung	26.10.2000

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bürgermeister

ARCHITECTEN
& INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN
HOCHER WEG
6341 FRIEDRICHSDORF
TEL. 04572/72640
FAX 04572/7678