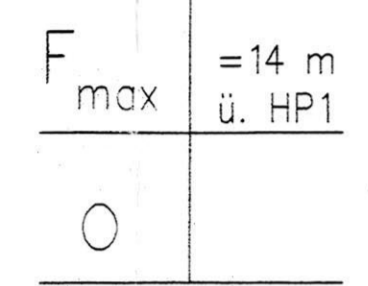


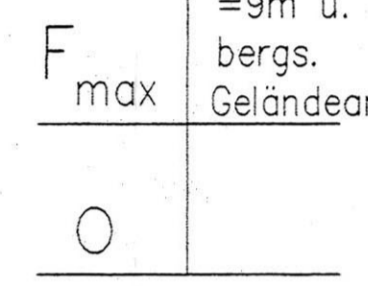
ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse als Mind- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Firsthöhe (§ 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 Wäldern (§ 9 (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

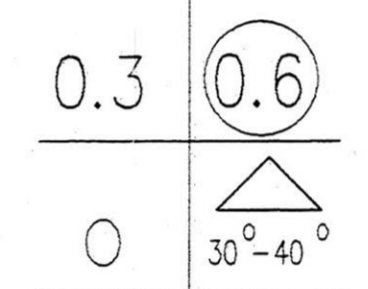
Gemeinbedarf



Gemeinbedarf



Gemeinbedarf II



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) zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Spielwänschalteln, sowie nicht störende handwerkliche Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

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

Im Mischgebiet werden die max. Immissionswerte für Schall auf tagsüber 55 dB(A) rechts 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, Jugendheimen, Bürgerversammlungen, Bürgerhäuser sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereichspersonal.

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 Aufsicht- und Bereichspersonal.

Geschosflächenzahl Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl, 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.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 16 HSO als egestaltliche Satzung)

1 Dächer Als Dächern sind Sattel-, Warm- und Putzdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30°-40 Grad festgesetzt. Bei der Nutzung der Dächern für alternative Energien, wie Solarthermieanlagen für Fotovoltaik, sowie für Anlagen der Regenwassernutzung sind andere Dachformen und Neigungen zulässig. Dachziegel sind zulässig, bis zu einer Länge von max. 30% der jeweiligen Traufbreite. Dachziegel sind unzulässig. Flach- und fachgeneigte Dächer sind nur begrünt bei Nebengebäuden zulässig.

2 Gestaltung Fassaden mit glänzenden Putzen, Verkleidungen mit großformatigen glänzenden polierten Platten und Fliesen oder Kunststoffverkleidungen auch an den Sockeln sind nicht zulässig. Für die Fassaden der Häuser sind Putze und Anstriche mit aufgehellen Licht- oder Naturtönen zu verwenden.

3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter Die Standorte der Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, durch Anpflanzung mit einer Laubbäume oder durch Überstülkung mit einer bestrukturierten Regenrinne anzubringen.

4 Einriedungen Einriedungen sind als Maschendrahtzaune und Holzzaune bis zu einer Höhe von 15 m zulässig. Die Einriedungen sind mindestens einseitig mit einer Laubbäume oder Gehäusen anzubringen.

5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge Die Oberflächen der Stellplätze dürfen nur in versickerungsfreundlichen Materialien ausgeführt werden.

6 Grünfläche Gestaltung der Grundstücksflächen Die Vorgärten sind mit Ausnahme der zulässigen KFZ-Stellflächen, der Zuwegung und der Zufahrt ausschließlich als Vegetationsflächen auszuführen. Für Zufahrt und Zugang und Stellplätze dürfen max. 45 m Vorgartenbreite in Anspruch genommen werden.

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 Regenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§ 9 (1) 25a BauGB).

12 Von den unter 11 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20 % mit Gehäusen 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 Gehäusen sind dabei zu 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen, der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehäusen darf 40 % nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind Kontainer unzulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

13 Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum (H 3-4 m, 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, Regenentlastende Fugenpflaster 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 fachgeneigte 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.

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

3 Verkehrsflächen 31 Der im Plan dargestellte Fußweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (§ 9 (1) 20 BauGB).

32 Die im Plan dargestellten Parkplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z. B. Schotterrasen, Regenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).

33 Für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume zur Gliederung der Parkfläche sind ausschließlich Arten der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Als Mindestpflanzfläche ist eine Pflanzrinne von 10 m vorzusehen (§ 9 (1) 25a BauGB).

4 Flächen für Gemeinbedarf 41 Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z. B. Terrassen, Plätze, Wege), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Regenentlastende Fugenpflaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

42 Fläche und fachgeneigte Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu begrünen (§ 9 (1) 25a BauGB).

43 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.

5 Pflanzsetzungen 51 Die im Plan dargestellten Strahlentürme sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzen. Als Art und Mindestanzahl sind wie folgt festgesetzt: - Vogeleibee (Sorbus aucuparia H 3 x 4, STU 16-18)

Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgarten-gestaltung entsprechend variiert werden. Die Mindestgröße für die als Vegetationsfläche anzuliegende Baumstämme beträgt: 15 x 15 m (§ 9 (1) 25a BauGB).

52 Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzutun (§ 9 (1) 25a BauGB).

6 Artenverwendungsliste

Bäume 1. Ordnung Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Betula pendula (Hängebirke) Fagus sylvatica (Rotbuche) Fraxus excelsior (Eiche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Blume 2. Ordnung Acer campestre (Feldahorn) Cornus avellana (Hasel) Cornus sanguinea C. mas (Hortensie) Crataegus laevigata C. monogyna (Weißdorn) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose) Salix (A. Weiden) Sambucus nigra s. racemosa (Holunder) sowie Beerendornsträucher

Rank- und Kletterpflanzen Eignliche Arten: Clematis (Zierklemme) Phlox paniculata (Fächerblume) Passiflora vitifera (Passiflora) Tropaeolum-Hybriden (Kapuzinerkresse) Liatris (Wolfs-A. (Wolfs-A.)) Humulus lupulus (Hopfen) Heidekraut (Heide)

Mehrwirtliche Arten: Falgatum suberifolium (Krotenkraut) Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) Clematis l. A. (Waldreben in Arten) Ribus spec. (Brombeere, Himbeere) Parthenocissus spec. (Wilder Wein) Hedera helix (Efeu)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn) Corylus avellana (Hasel) Cornus sanguinea C. mas (Hortensie) Crataegus laevigata C. monogyna (Weißdorn) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose) Salix (A. Weiden) Sambucus nigra s. racemosa (Holunder) sowie Beerendornsträucher

Blume 1. Ordnung Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Betula pendula (Hängebirke) Fagus sylvatica (Rotbuche) Fraxus excelsior (Eiche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Blume 2. Ordnung Acer campestre (Feldahorn) Cornus avellana (Hasel) Cornus sanguinea C. mas (Hortensie) Crataegus laevigata C. monogyna (Weißdorn) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose) Salix (A. Weiden) Sambucus nigra s. racemosa (Holunder) sowie Beerendornsträucher

- Sträucher: Acer campestre (Feldahorn) Corylus avellana (Hasel) Cornus sanguinea C. mas (Hortensie) Crataegus laevigata C. monogyna (Weißdorn) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose) Salix (A. Weiden) Sambucus nigra s. racemosa (Holunder) sowie Beerendornsträucher
- Rank- und Kletterpflanzen Eignliche Arten: Clematis (Zierklemme) Phlox paniculata (Fächerblume) Passiflora vitifera (Passiflora) Tropaeolum-Hybriden (Kapuzinerkresse) Liatris (Wolfs-A. (Wolfs-A.)) Humulus lupulus (Hopfen) Heidekraut (Heide)
- Mehrwirtliche Arten: Falgatum suberifolium (Krotenkraut) Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) Clematis l. A. (Waldreben in Arten) Ribus spec. (Brombeere, Himbeere) Parthenocissus spec. (Wilder Wein) Hedera helix (Efeu)

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

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.

Die im Plan dargestellten Strahlentürme sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzen. Als Art und Mindestanzahl sind wie folgt festgesetzt: - Vogeleibee (Sorbus aucuparia H 3 x 4, STU 16-18)

Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgarten-gestaltung entsprechend variiert werden. Die Mindestgröße für die als Vegetationsfläche anzuliegende Baumstämme beträgt: 15 x 15 m (§ 9 (1) 25a BauGB).

Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzutun (§ 9 (1) 25a BauGB).

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

4.4.00 Unterschrift

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.

4.4.00 Unterschrift

4.4.00 Unterschrift

4.4.00 Unterschrift

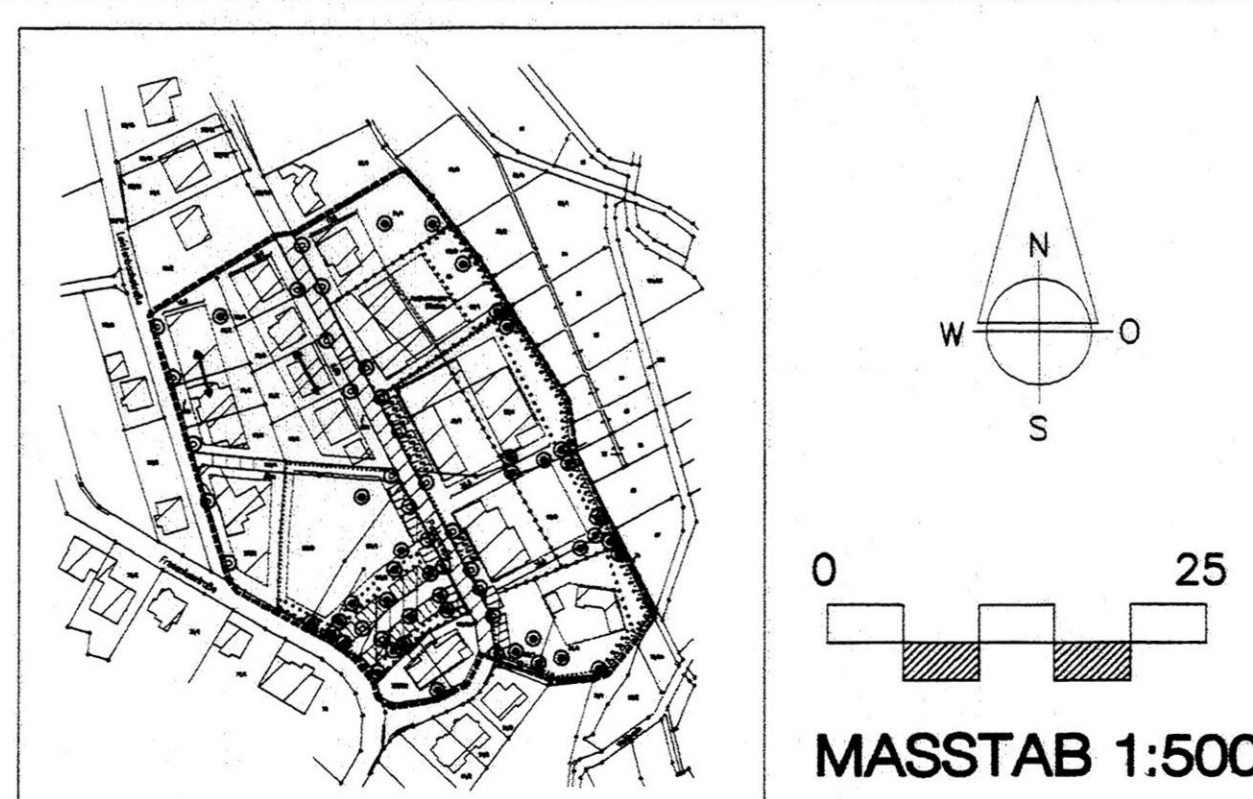
4.4.00 Unterschrift

4.4.00 Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN "RATHAUS"

GEMEINDE SCHMITTEN

PLANAUSSCHNITT



MASSTAB 1:500

ARCHitekten & Ingenieure

DR.-ING. RAINER LINDENMANN

HOCH WEG 6341 FRIEDRICHSDORF TEL. 04572/72640 FAX 04572/7678

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS