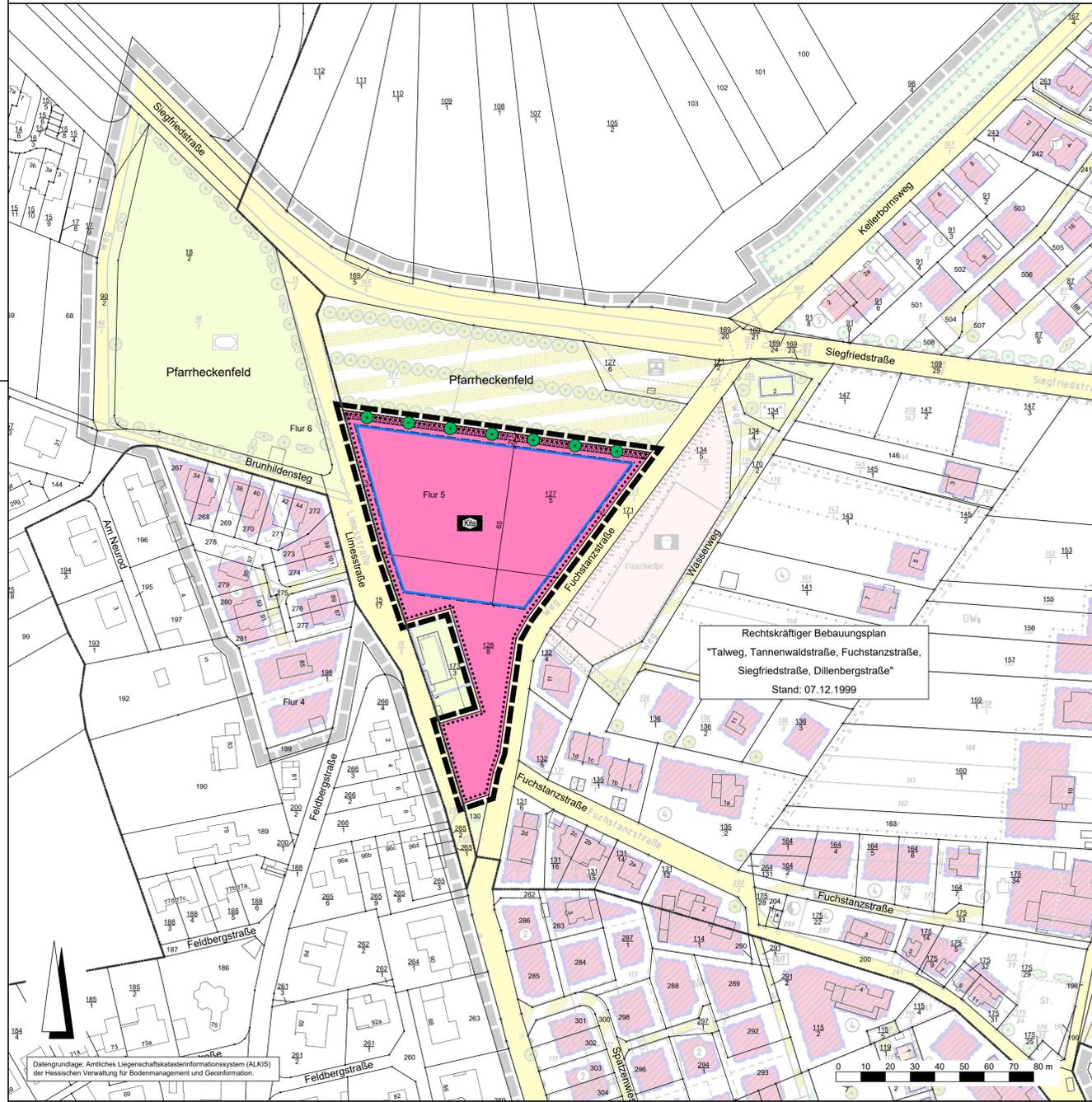


Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Bebauungsplan "Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße,

Siegfriedstraße, Dillenbergrstraße", 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Vorbemerkungen

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergrstraße“ mit zugehöriger 1. und 2. Änderung werden durch den Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergrstraße“, 3. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weifügigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Laubbäume mit mehrjähriger Staudenflur zur Schaffung von geeigneten Brut- und Nahrungshabitat für Blühinsekten und Steglitze zu entwickeln. Je Baumsymbol sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (3 x verjüngt) zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Unter den Bäumen ist eine mehrjährige, kräuterreiche Ruderalflur (Staudenflur) zu entwickeln.

1.5.2 Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist vor Betretung und Befahrung abzusperren und alle 3 bis 5 Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Schnittgut ist abzutragen. Gehölzgewuchs ist zu entfernen. Bei einer Fehlentwicklung zu Gräser oder zu Brennnessel dominierenden Beständen sind Bodenstörungen durch Oberbodenabtrag durchzuführen. Diese Bereiche sind dem Eigenentwicklung zu überlassen und alle 3 bis 5 Jahre zu mähen.

1.5.3 Empfehlung Pflanzdichten:

- a) Je angefangener 100 m² (Gesetzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z.B. Spitz- und Bergahorn, Rotbuche, Eichen, Linden),
- b) je angefangener 50 m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Walnuss),
- c) je angefangener 10 m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier z.B. Mehlbeeren, Apfel, Kirsche) und
- d) je angefangener 5 m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig (vgl. Artenliste unter 3.10). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt).

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubbecken zu umplanzen oder mit berantem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (vgl. Artenliste unter 3.10).

2.4 Grundstücksfreiflächen § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen) sind als Grünflächen (Rasen, Spielflächen, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste unter 3.10).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

3.2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archaische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

3.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

3.4 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.4.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.4.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des Hessischen Umweltministeriums hingewiesen.

3.5 Abfallbeseitigung

3.5.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidenten in Hessen zu beachten.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallaufstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

3.6 Sonstige Infrastruktur

3.6.1 Telekom: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zur Zeit noch nicht geplant. Zur Versorgung des neuen Baugbietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

3.6.2 NRM Netzdienste Rhein Main GmbH: Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb zu gewährleisten und eine Überbauung vorhandener Leitungsstrassen nicht zulässig ist. Daneben sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, wird um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link: <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal> gebeten.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

3.7.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHVG).

3.7.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.7.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Verickierung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.7.4 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zielernsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.8.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Weitere Empfehlungen aus dem Verfahren:

e) Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

f) als Ausgleich für Brutvogel in der Umgebung Anbringung mehrerer Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwelger, viermal Halbhöhle 2H und viermal Nisthöhle 1b mit 26 mm/32 mm/voalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) an Bäumen oder dem neu zu errichtendem Gebäude.

3.8.2 Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Des Weiteren wird zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten die Nutzung von Zeitschaltern und Dämmungsschaltern empfohlen.

3.9 Bodenschutz

3.9.1 Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung): Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.

- a) Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- b) Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- c) Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- d) Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- e) Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- f) Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

3.10 Artenauswahl

3.10.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn	Obstbäume:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Mespilus germanica	- Mispel
Betula pendula	- Hängebirke	Prunus avium	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Birne
Fraxinus excelsior	- Esche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Salix alba	- Silberweide		
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere		
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere		
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

3.10.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

Corylus avellana	- Hasel	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Hunds-Rose

3.10.3 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume)

Cornus mas	- Kornelkirsche	Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Spiere

3.10.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 11.09.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.07.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.07.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 11.09.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im Useringer Anzeiger.

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Schmitten, den _____

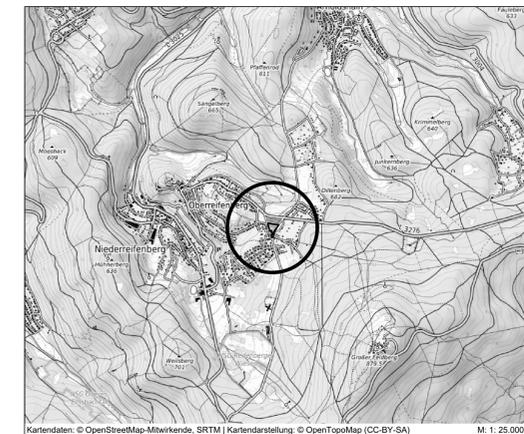
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schmitten, den _____

Bürgermeisterin

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg
Bebauungsplan "Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergrstraße", 3. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	15.07.2021 23.09.2021
Projektleitung:	Buch / Bode
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	214019