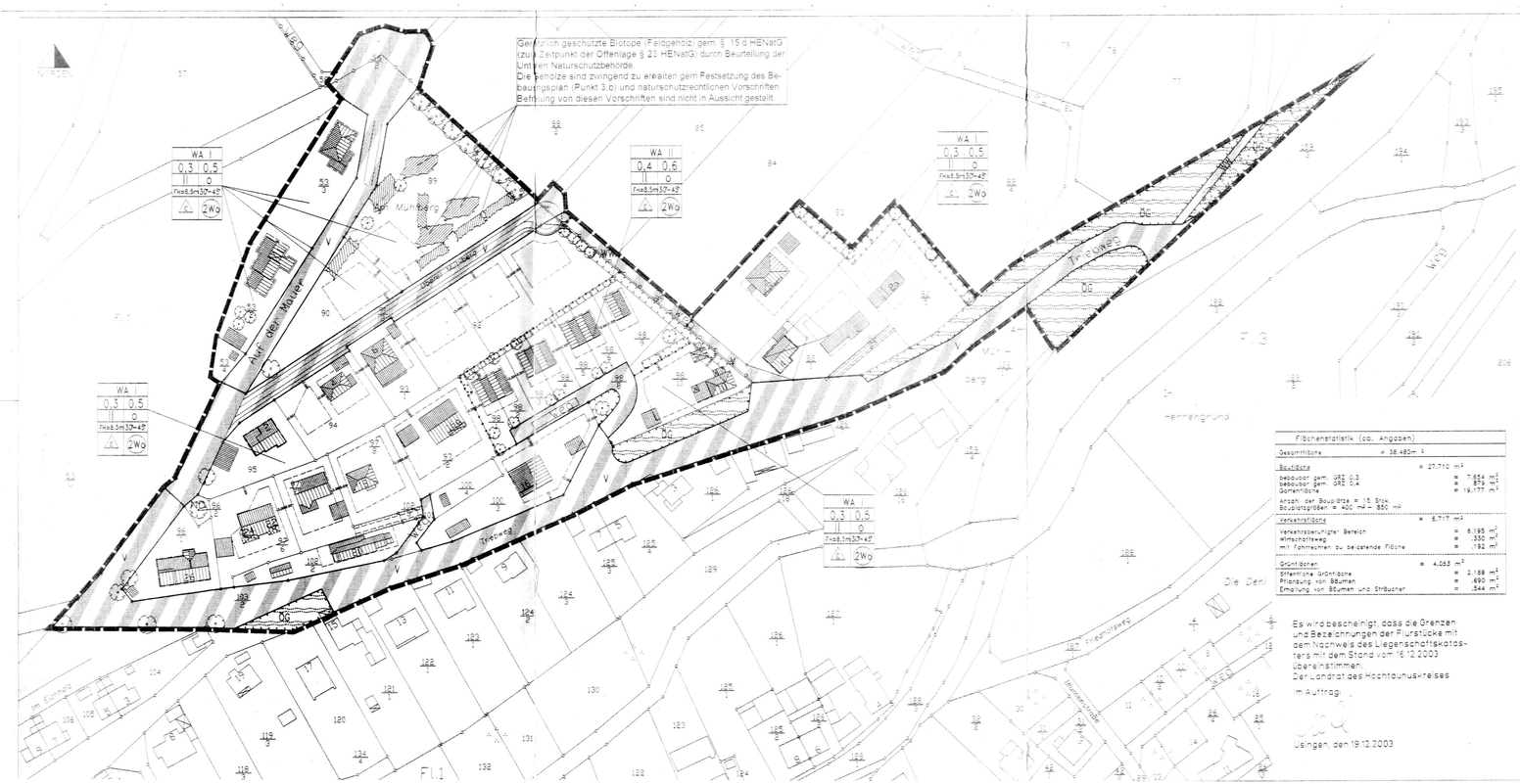



# Bebauungsplan der Gemeinde Schmitten

MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## Ortsteil Dorfweil
## Für das Gebiet
## "Triebweg/Oberer Mühlweg"

## ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet

0,3 0,5 / II O / FH≤8,5m 30°-45° — Grundflächenzahl 0,3 und 0,5 / Zahl der Vollgeschosse II / Offene Bauweise / Firsthöhe 8,5m 30°-45°

2Wo — Zulässige Wohngebäude nur als Einzelhäuser

V — Verkehrsfläche

WW — Wirtschaftsweg

Grünordnung

Sonstige Festsetzungen

ND — Nachrichtliche Übernahme

Nutzungsschablone

| WA I | |
|---|---|
| 0,3 0,5 | Grundflächenzahl |
| II O | Zahl der Vollgeschosse / Bauweise |
| FH≤8,5m 30°-45° | Firsthöhe |
| 2Wo | Zulässige Wohngebäude |

Nachrichtliche Übernahme vorhandene 20kV Erdkabeltrasse der EVag

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 (1) Nr. 1 und 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Höhenlagen der Firsthöhe Dachneigung (§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB, V. vom 9.22 (2) BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB); hier Verkehrsberuhigter Bereich Empfl. 30km/h

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB); hier Wirtschaftsweg

Einzelnes von standortheimischen Gehölzen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Gesetzlich geschützte Biotope (Feldgehölz) gem. § 15 d HENatG (Zu Zeitpunkt der Offenlage § 23 HENatG) durch Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Gehölze sind zwingend zu erhalten gem Festsetzung des Bebauungsplan (Punkt 3.b) und naturschutzrechtlichen Vorschriften. Befreiung von diesen Vorschriften sind nicht in Aussicht gestellt.

Pflanzung von standortheimischen Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Ermittlung vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB Naturdenkmal nach § 14 HENatG

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. dezember 1986 (BGB l. S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGAndG) vom 30. Juli 1998 (BGB l. S. 1991) des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27 August 1997 (BGB l. S. 2141). Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGB l. S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGB l. S.1148), am 21. Juni 2001 (BGB l. S. 1950) und am 13.06. 2001 (BGB l. S.1274)
2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs ordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB l. S.132) durch Artikel 2 Investitionserleichterungs- und Wohngesetz vom 22. April 1993 (BGB l.S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. dezember 1990 (BGB l. 1991 S. 58)
4. Gesetz über naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGB l. S. 889), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGB l. S. 823), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. August 1997 (BGB l. S. 1294), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 20. April 2002 (BGB l. S. 823), geändert durch Verordnung der Bundesregierung vom 03. April 2002 (BGB l. S. 1193)
5. hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. juni 2002 (GVBl. I. S. 274)
6. hessisches Gesetz über naturschutz und Landschaftspflege (hessisches naturschutzgesetz - HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I. 145), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I. 274)
7. hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 21.12.1994 (GVBl. I.S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 25.05.1995 (GVBl. I.S. 362) und durch folgende Bildungen.
8. hessisches Wasergesetz (HWG) i. d. F. der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I.S. 114), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I. S. 324)
9. Gesetz zum Schutze der unterirdischen Gewässer (Gewässerschutzgesetz) i. d. F. vom 18.06.1960 (GVBl. I. S. 329)
10. hessisches Wasserschutzgesetz (zuf vom 24.09.1962 (GVBl. I.S. 477)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGB. 2001 Teil I. S. 1950), zuletzt geändert am 25.06.2001

## Bebauungsplan der Gemeinde Schmitten

MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## Ortsteil Dorfweil
## Für das Gebiet
## "Triebweg/Oberer Mühlweg"

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

A. Am Mühl- und Hasse der bauwürdigen Nutzung sowie die Größe der Baukörper sind nach § 9 (1) Nr. 1,2 und 3 BauGB

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet:

| art der baulichen Nutzung | maß der baulichen Nutzung | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | § 16 (2) BauNVO | | | | |
| | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| Zulässige Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Zahl der vollgeschosse | Bauweise § 22 (2) BauNVO | Nutzungsschablonen |
| WA | 0,3 | 0,6 | II | E | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO | 0,3 | 0,6 | II | E | Zur Nr. § 9 (1) 1 BauNVO: Zulässige Wohngebäude nur als Einzelhäuser zulässig |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO | 0,4 | 0,8 | II | E | Zur Nr. § 9 (1) 1 BauNVO: Zulässige Wohngebäude nur als Einzelhäuser zulässig |

Die in § 9 (4) BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind nicht zugelassen.

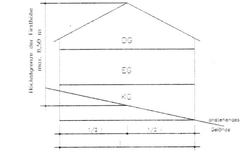
Die in § 9 (4) BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind nicht zugelassen.

Im WA- ist, je Doppelhaushälfte eine Grundstücksmindestgröße von 300 m² einzuhalten. Abweichen hiervon bei Grundstücksgrößen der Grundstücksmindestgröße 700 m² für Gebäude in Winkelgebäude im Gebiet WA mögl. 2 Wohneinheiten entsteht werden.

Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höhenlagen der Firsthöhe wird im jeweiligen Wohngebiet (WA) auf 8,5 m festgesetzt auf das Maß ist jeweils bezogen, insbesondere Höhenlinien (abdrehsteine) festgesetzt. Die Ermittlung von Drehpunkt ist zulässig.

Skizze:




B. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauptgebäudeabstände mit Ausnahmen bis zu 1,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO) – Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Einfriedungen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen § 14 (1) und § 23 (3) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Anpflanzungsmaßnahmen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Verbot von Grau der versiegelung der nicht durch Gebäude überdeckten Grundstücksfläche

Die Grundstücksfreiflächen sind nicht zu versiegeln sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Grünordnung nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Sickerpflaster, Rasenpflaster) und versiegelten Teile der Grundstücksfreiflächen sind zugelassenen Versiegelungsfläche Rasenpflasterfläche, (i. S. 10 m² Aufbauteilen) (i. 0,5) zulässig. Das durch GRZ 0,4 vorgegebene Maß darf hierbei nicht überschritten werden.

E. Nicht verlegende Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

b) Sie sind von Bewohnergruppen, wie Verschlungen, Befestigungen, Abgrenzungen, insbesondere Pflanzen und Pflanzenschutzgruppen oder durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

F. Nicht versiegelte Flächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

b) Sie sind von Bewohnergruppen, wie Verschlungen, Befestigungen, Abgrenzungen, insbesondere Pflanzen und Pflanzenschutzgruppen oder durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

G. Anpflanzungen und Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Die Anpflanzung der Grünordnungsmaßnahmen entsprechen Grünordnungsplan (Landschaftsplan) Bebauungsplan. Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauflächen und Verkehrsflächen zulässig.

b) Die in den Plangebiet vorgefundenen Lebende und Gewachsene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauflächen und Verkehrsflächen zulässig.

c) Für jede zu pflanzenden und zu erhaltenden Lebende ist ausserhalb eine zusätzliche Baumscheibe zu schaffen und ist bewahrungsgruppen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

d) Auf mindestens jeweils 10 der Grundstücksfreiflächen sind standortheimische Lebende anzupflanzen. Nadelgehölze bzw. Zierlebende sind ausgeschlossen. Die Pflanzung ist spätestens nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen. Die Pflanzung ist mindestens mit Obstbäumen zu pflanzen. Vorhandene Baumgruppen sind mitzu Pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Anschluß durchzuführen.

e) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Wildgoss der Anlagenwandungsgleiche (keine Begrünung durch Bebauungsplan) zu erfolgen.

f) Bei Neubauten ist im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie, ein standortheimischer Laubbaum (Stu. I.B=18cm) zu pflanzen.

## Entwurfs

Die bei Anlagen über öffentlichen Baumbestimmen entstehende Erschwernis ist - soweit sie unbeseitigt ist - auf den anderen Grundstücken zu. Im Plangebiet nach Wegfall wieder zu beseitigen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

A. Neubau

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach (Dachneigung 30°-45°). Flachdächer (i. 0,6) m Flachgarage (i. 0,6) m, Ausschließlich der Garagen, Nebenanlagen sowie unterspeichern der Gebäudeseien zulässig. Sie sind in äußerlich begrünten Zustand herzustellen. Andere Dachformen sind nicht zulässig.
2. Dachaufbauten und Zwiebeln: Ihre Gesamtlänge ist auf 30 % der Gebäudelänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,5 m betragen betragen.
3. Die Dachüberstände sind auf 0,5 m zu begrenzen.
4. Als Beschaffenheitsmaterial sind die nicht begrünten Dächern nur harte Materialien zu verwenden.
5. Metalle und Metallverbindende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Zulässig sind nur nicht reflektierende, zurückhaltende, unauffällige Farben und unauffällige Materialien. Metallen: Kupfergummen sind zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu versehen. Ausnahmen zulässig Flachdachflächen sind zulässig gem Dachbegrünungen und sonstiger der sie ungefährden Materialien anzupassen Dachbegrünungen sind zulässig.

B. Höhen der Gebäuden Angaben:

Die Ermittlung vom Drehpunkt ist möglich und wird gemessen von der OKFF Dachgeschoß bis um Dachhaut.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstücksentwässerungen

1. Einfriedungen bewuster Grundstücke unten sichtbar und Hühnerdraht nur mit Hinterpflanzungen. Zäunen, lebenden Hecken, Beton- von gußeisernen eingegebenen wasserdurchlässigen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
2. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

D. Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 HG, Abs. 2 Nr. 1, 2 ist die Neubauer sie auf der Gebäuden anfallende Niederschlagswasser in Regenwassersammelbehälter aufzufangen. Pro 10 m² anfallende Dachfläche sind 25 Liter Speicherinhalten vorzusehen. Die Mindestgröße des Regenwassersammelbehälters muß 5 m³ betragen. Der Einbau von Brauchwassersammelbehälter wird empfohlen. Eine unterirdische Verrohrung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig.

E. Versickerungsanlagen

Hofflächenabwässer sind gegen Einbruch abzusichernen. Sie sind entweder in Bodenbeete einzusammeln oder mit Mehrwert zu versickern. Im Bauantrag ist die Lage der Abflußbrunnen anzugeben und die Art der Abdichtung zu angeben.

## Gemeindeschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodenanhäufer, wie wurzeln, Bestrebungen, Bodenverfärbungen und Auffälligkeiten wie Scherben, Steingeräte, Skeletteste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Schloßgarten 1, 65203 Wiesbaden-Biebrich) zu melden.

Funde und Fundstellen sind im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

## Genehmigung von Neubauten

(Genehmigte Bauzeung nach § 19 HBO)

Für den Genehmigungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluß | 2.01.2001 |
| 1. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 9.02.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 9.02.2001 |
| 1. Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB | 19