

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß §9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §18, 19, 22 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig, §22 Abs.2 BauNVO
- GF_{max} Max. Grundfläche, §19 BauNVO
- T_{max} Max. Traufhöhe, §18 BauNVO
- F_{max} Max. Firsthöhe, §18 BauNVO

Baugrenzen §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO

Baugrenze, §23 Abs.3 BauNVO

- Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen §9 Abs1 Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich, §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, §9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Zweckbestimmung
- Gas, §9 Abs.1, Nr.12 BauGB
- Gasversorgungsleitung, unterirdisch, §9 Abs.1 Nr.12 BauGB
- Elektrizität, §9 Abs.1 Nr.12 BauGB
- Elektroversorgungsleitung, oberirdisch, §9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Private Grünfläche, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

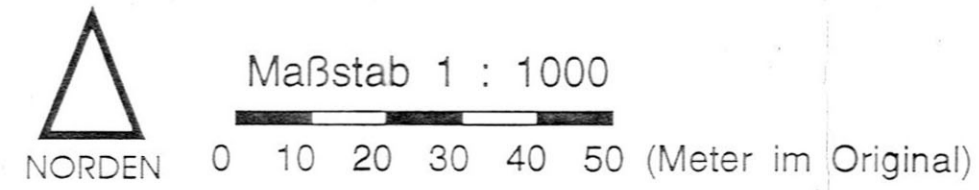
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

- Erhaltung
- von Einzelbäumen
- Anpflanzung
- von Einzelbäumen

B. Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, §9 Abs.7 BauGB



Architektur
Erschließung
Stadtplanung
Projektentwicklung

DR.-ING. RAINER LINDENMANN
OTTO-HAHN-STR. 2, 6382 Friedrichsdorf 2, 06175/1774
MARKT 2, 0-6820 RUDOLSTADT, 03672/23089

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise
Für die mit "Nur Einzelhäuser zulässig" bezeichneten Flächen wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgelegt, daß die maximal zulässige Grundfläche 170 Quadratmeter nicht überschreiten darf.
- Die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen sind gemäß §20 Abs.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) ebenso wie Staffelgeschosse mit anzurechnen.
- Die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe hat grundsätzlich in der Mitte der talseitigen Gebäudekante im Anschnitt des vorhandenen Geländes zu erfolgen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 in Verbindung mit §118 HBO als eigenständige Satzung

- Bei der Gestaltung der Grundstücksflächen sind mind. 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. In dieser Vegetationsdecke ist eine mind. 25 prozentige Laubgehölzpflanzung vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Je Strauch ist eine Fläche von 2 Quadratmetern und je Baum von 10 Quadratmetern anzurechnen, Nadelgehölze werden nicht berücksichtigt.
- Gauben sind nur als Satteldachgauben zulässig. Größe und Proportion sind auf jedem Baukörper einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 Prozent der Traufhöhe aufweisen. Der Abstand der Gauben von Kehlen, Graten und Ortsgängen muß mind. 1.25 Meter betragen.
Alle Gauben müssen höhenmäßig auf einer Ebene liegen. Oberhalb der Decke Vollgeschosß/Dach ist nur eine Gaubenebene zulässig.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1.50 Meter zulässig. Zäune sind mit Laubheckenpflanzungen zu verdecken.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten.
Hierzu wird die Sammlung des Wassers in Zisternen oder offenen Teichen vorgeschrieben. Das anfallende Wasser ist zu versickern, in ein natürliches Gewässer abzuschlagen oder einem Brauchwasserkreislauf zuzuführen. Ein Überlauf mit Anschluß an die Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Innerhalb der privaten Grünfläche "Obstgärten" ist je angefangener 100 Quadratmeter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, soweit nicht bereits vorhanden, und zu unterhalten. Gebäude und Bodenversiegelungen sind unzulässig.
- Innerhalb der Erhaltungsfläche "Feuchtbereich" sind Baulichkeiten, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die vorhandene Vegetation ist in ihrem Bestand zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Ein Aufstauen des Bachlaufes oder die Anlage zusätzlicher Wasserflächen ist unzulässig. Die Anlage von Wegen und Querungshilfen innerhalb der Erhaltungsfläche ist unzulässig.
- Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im gesamten Planbereich unzulässig.
- Von den, im Plan zeichnerisch, dargestellten Standorten zur Pflanzung von Einzelbäumen darf parallel zur Straße bis zu 3 Meter abgewichen werden. Es sind ausschließlich Bäume der Auswahlliste anzupflanzen.
Jeder Baum ist in einer mind. 2 Quadratmeter großen unversiegelten Fläche, die nicht als Zugang oder Zuweg genutzt wird, anzupflanzen und zu unterhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

In der zur Zeit des Inkrafttretens gültigen Fassung:

BauGB, BauNVO, PlanZVO, Wohnungsbauerleichterungsgesetz, HGO, HBO mit Erlaß HMI, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL.1.S.102

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen Kartenwerk
Ursingen, den 1.12.1993
Leiter des Katasteramtes

Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß
durch die Stadtverordnetenversammlung am 17. 6. 1993
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß
durch die Stadtverordnetenversammlung am 17. 6. 1993
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses am 5.7.1993 im *Taunuszeitung Usinger Anzeiger*
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Offenlegung
im Entwurf wurde in der Zeit vom 15. 7. 1993 - 2. 8. 1993 durchgeführt
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
zur Einsichtnahme des Vorentwurfes vom bis
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Satzungsbeschuß
durch die Stadtverordnetenversammlung am 29. 10. 1993
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BauGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Vorzeitige Beteiligung
Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom
Schmitt, den 21. 12. 1993
Bürgermeister

Angezeigt
am 21. 12. 1993
Der Regierungspräsident im Auftrag

GEMEINDE SCHMITTEN

Bebauungsplan Unter dem Falkensteiner Weg

Gemarkung Brombach

Flur 2