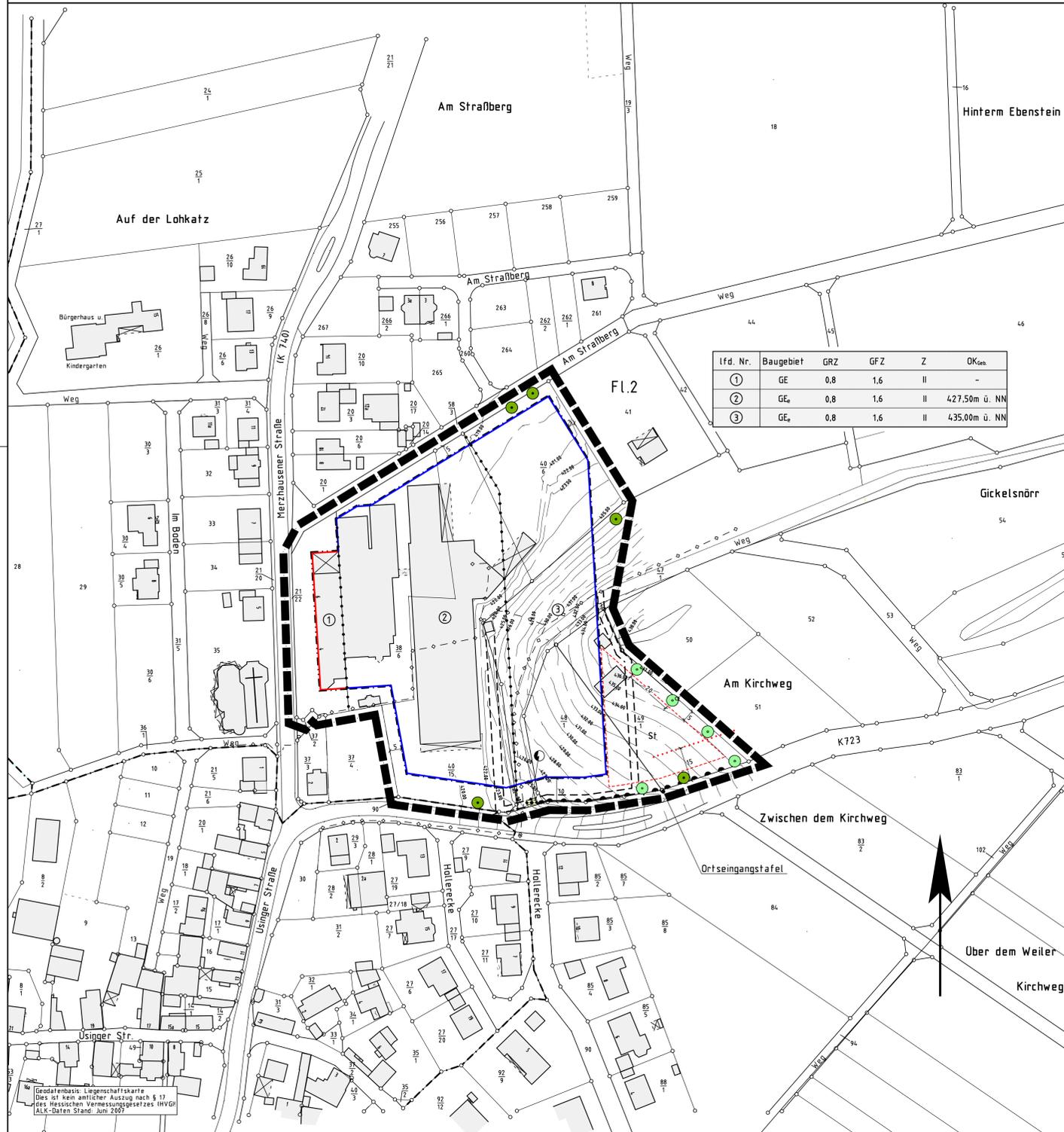


# Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach

## Bebauungsplan

### "Usinger Straße"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),  
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl.II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet
- 1.2.1.2 GE<sub>+</sub> Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
- 1.2.2.4.1 OK<sub>Geb.</sub> Oberkante Gebäude, gemessen in m über NN
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baulinie
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.2 Baufreihaltezone 120 m gemessen ab Fahrbahnrand
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- leitung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Versorgungsleitungen der SÜWAG
- 1.2.7 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.7.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaftsanlagen; hier:
- 1.2.8.1.1 St Stellplätze
- 1.2.8.2 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Süwag zu belastende Fläche
- 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

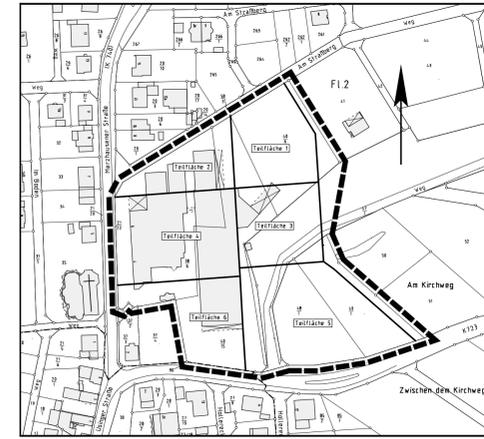
#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO gilt: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Die zulässige Verkaufsstelle für das nicht zentralrelevante Sortiment Bauelemente (Fenster, Türen, Wintergärten u.ä.) beträgt 1.800qm.
- 2.2 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gilt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die innerhalb der nachfolgenden Tabelle für die in der Plankarte definierten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach E DIN 45691: 2005-05 weder tags (06.00 – 22.00h) noch nachts (22.00 – 06.00h) überschreiten.

Teilfläche	L <sub>eq, tags</sub> [dB(A)]	L <sub>eq, nachts</sub> [dB(A)]
1	60	45
2	58	43
3	62	47
4	58	43
5	60	45
6	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691: 2005-05, Abschnitt 5. Da alle Teilflächen im Eigentum eines Gewerbebetriebes sind, ist der Nachweis für die Summe aller Teilflächen gemäß Abschnitt (7) vorzunehmen.

Skizze:



- 2.3 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Fläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
- 2.4 Gem. § 9 (1) 20 BauGB gilt: PKW-Stellplätze sowie Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken sind mit Rasenkammersteinen, breittufigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 2.5 Gemäß § 9 (1) 1 i.V.m. §§ 16 (5) und 18 (2) BauNVO gilt: Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten überschritten werden.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB:
- 2.6.1 Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.7 Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Sol./H./3 x v., STU 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200 cm		
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Vogelkirsche	
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume	
Fagus sylvatica - Rotbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche	
Quercus robur - Stieleiche	Malus div. spec. - Äpfel	
Quercus petraea - Traubeneiche	Tilia cordata - Winterlinde	
Artenliste 2 (Sträucher): Sträucher v. m. B. 100-150 cm		
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus padus - Traubenkirsche	
Corylus avellana - Hasel	Ribes div. spec. - Beerensträucher	
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rosa canina - Hundstee	
C. laevigata	Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen	
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Malus sylvestris - Wildapfel	Salix caprea - Salweide	
Pyrus pyrastra - Wildbirne	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO gilt für die Gestaltung von Gebäuden: Die Gebäudeschichten sind in gedeckten Farben zu halten. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig
- 3.2 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO gilt für die Dachgestaltung:
- 3.2.1 Zulässig sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 35° sowie Flachdächer.
- 3.2.2 Zur Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne oder helle, nicht glänzende Materialien oder extensive Dachbegrünungen zulässig. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien und Solaranlagen bleibt unberührt.
- 3.3 Gemäß § 9 (4) i.V.m. § 81 (1) HBO gilt für Werbeanlagen:
- 3.3.1 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 3.3.2 Fremdwerbung ist unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 3.4 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO gilt für die Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 3.5 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO gilt für die Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 100 qm, ein Strauch 25 qm. Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Gemäß § 23 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- 4.2 Gemäß § 42 HWG: (1) ... (2) ... (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

#### Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.03.2006 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 18.03.2006 im Usinger Anzeiger und der Taunus-Zeitung.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.03.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 27.03.2006 bis 21.04.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 15.03.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen 21.04.2006.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.03.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.03.2007 bis 20.04.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2007 bis 20.04.2007 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde am 27.06.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6. Siegel der Gemeinde

Schmitten, den ..... Bürgermeister

7. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Der Bebauungsplan wurde am ..... örtlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel der Gemeinde

Schmitten, den ..... Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30  
 Stand: 28.11.05 / 13.03.06  
 12.10.06/17.11.06  
 26.02.2007  
 27.06.2007  
 Bearbeiter: Fischer/Späth  
 CAD: Beil.  
 Maßstab: 1 : 1.000

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach  
 Bebauungsplan  
 "Usinger Straße"  
 Satzung