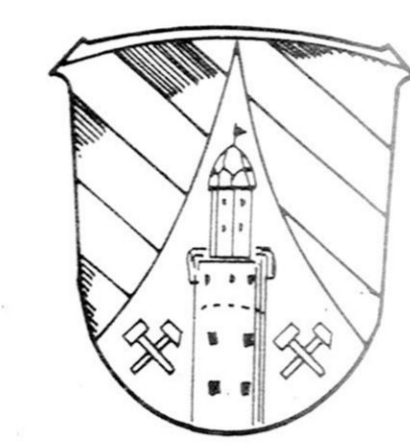


GEMEINDE SCHMITTEN



Bebauungsplan Vor dem Nesselberg

Gemarkung Hunoldstal

Flur 2



Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 (Meter im Original)

MIT VERFÜGUNG V. 24.9.92 DES REGIERUNGSPRÄS. DARMSTADT WERDEN GEGEN DEN BEBAUUNGSPLAN BEI ERFÜLLUNG NACHSTEHENDER AUFLAGE KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EINE VERSÄGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN, GELTEND GEMACHT. AUFLAGE DIE PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNG UNTER ZIFFER 1 IST WIE FOLGT ZU FORMULIEREN: GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB DÜRFEN IM BAUGEBIET NUR SOLCHE BETRIEBE ANGESIEDELT WERDEN, DIE FÜR DEN EIGENBEDARF DER GEMEINDE ERFORDERLICH SIND.

MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG V. 22.10.92 WURDE DER AUFLAGE BEIGETRETEN

DIE BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM 5.12.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Architekten- und Ingenieurgesellschaft
Wolfgang Ament & Partner

Otto-Hahn-Str. 2, 6382 Friedrichsdorf 2
Tel. 0 61 75 32 30 * Fax: 0 61 75 37 52

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Ursingen, den 18.05.1992
Im Auftrag
Schmittien, den 23.05.1991

Der Landrat des HTK-Kreisamtes
Bürgermeister
Schmittien, den 23.05.1991

Aufstellungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am 15.10.1987

Entwurfs- und Offenlagebeschuß
für die Änderungen durch die Gemeindevertreterversammlung am 11.12.91
Schmittien, den 30.5.92

Bürgerbeteiligung
zur Einzelnahme des Vorentwurfes vom 2.11.1987 bis 12.12.1987
Schmittien, den 23.05.1991

Bekanntmachung
der Offenlegung der Änderung am 30.12.91
Schmittien, den 30.5.92

Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am 08.06.1988
Schmittien, den 23.05.1991

Offenlegung der Änderung
wurde in der Zeit vom 12.12.91 bis 12.12.92 durchgeführt
Schmittien, den 30.5.92

Bekanntmachung
der Offenlegung des Entwurfes am 20.21.06.1988
Schmittien, den 23.05.1991

Satzungsbeschuß
durch die Gemeindevertreterversammlung am 19.03.1991
Schmittien, den 23.05.1991

Satzungsbeschuß ANÄNDERUNG
durch die Gemeindevertreterversammlung am 29.4.92
Schmittien, den 30.5.92

Der Regierungspräsident im Auftrag
Schmittien, den 30.5.92

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Schmittien geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mängel begründet, soll bei darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind die genannten Verletzungen unbeachtlich. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung einzelner Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung: BauGB, BauNVO, PlanZVO, Wohnungsbauwerkleistungsgesetz, HGO, HBO mit Erlaß HMI, HeNatG, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, GVBL, 1 S. 102

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11, § 16, § 22 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
II Zahl der Vollgeschosse
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschosflächenzahl

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und § 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

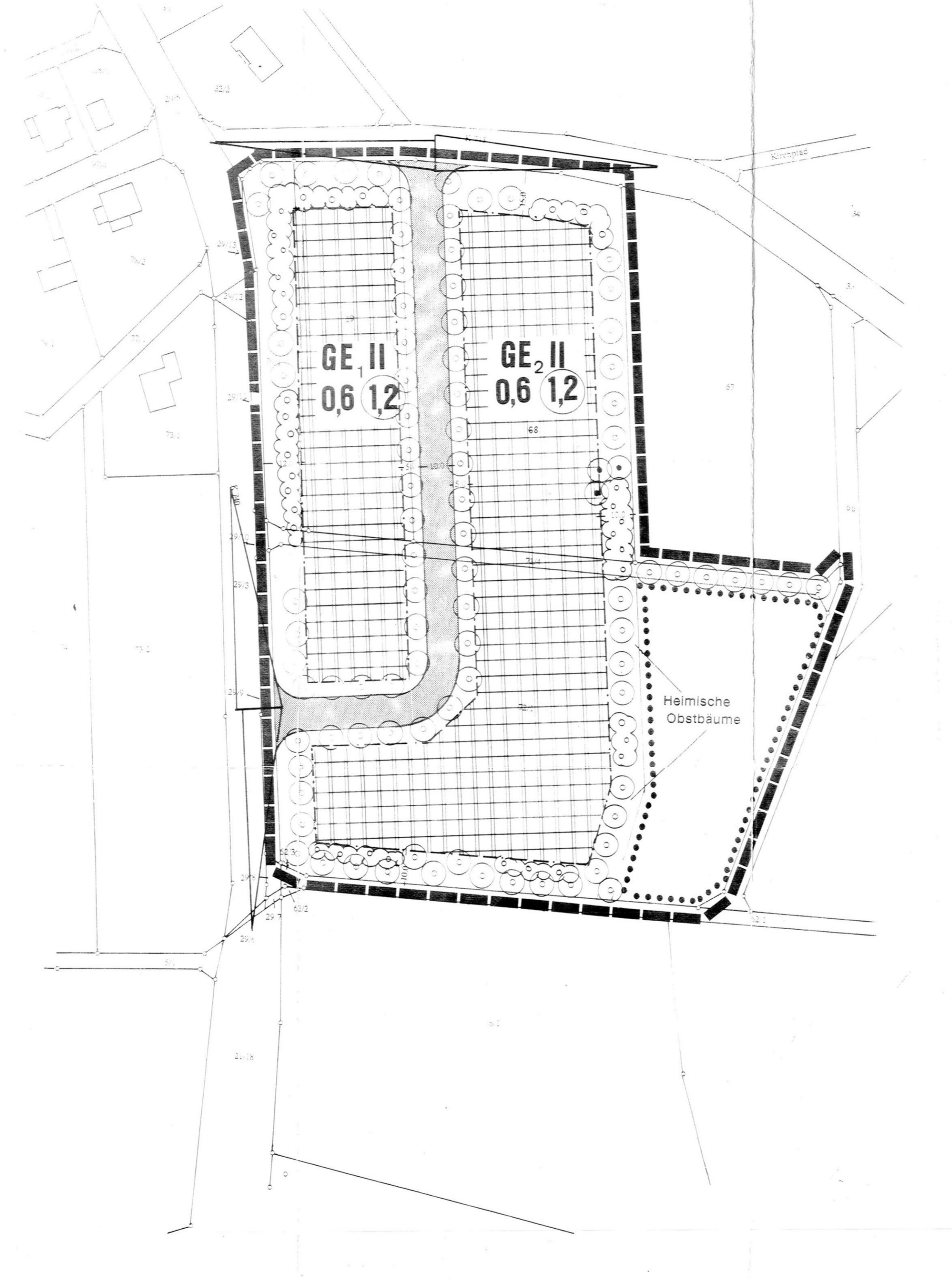
Erhaltung z.B. Bäume

B. Sonstige Planzeichen

Sichtdreiecke im Straßenraum

Vorhandene Bebauung

Umgestaltung des räumlichen Geltungsbereiches



GEÄNDERT DURCH AUFLAGE RP

C. Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB dürfen im Gewerbegebiet nur solche Betriebe angesiedelt werden, die für die Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlich sind. Vornehmlich die Betriebe, die schon heute in der Gemeinde ansässig sind, aber bedingt durch Lage, Expansionsbestrebungen, etc. ihren jetzigen Standort nicht verlassen können.

2. - Gemäß § 1 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden Schadstoffemissionen ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4. der TA-Luft abzuleiten.

- Für das GE₁ wird die max. Schallemission auf 80 dB tagsüber und 45 dB nachts als Höchstgrenze festgesetzt.

- Für das GE₂ wird die max. Schallemission auf 85 dB tagsüber und 50 dB nachts als Höchstgrenze festgesetzt.

4. - Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen

5. - Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig, sofern die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

6. - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die talseitige Gebäudehöhe gemessen an der senkrechten Wand (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) nicht mehr als 11 Meter (gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Straße) über der Straßenhöhe betragen.

7. - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudehöhen von mehr als 50 Meter mit seitlichem Bauwuch zugelassen.

8. - Garagen sind so anzuordnen, daß zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5 Metern eingehalten wird (Stauraum).

- Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen gemäß § 67 der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 23.03.1977 und 15.11.1977.

Empfehlung:

- Bei Flachdächern und ungelagerten Fassaden sind aus Gründen der Wasserrückhaltung, Klimaverbesserung, Schallabsorption und optischen Verbesserung; die Möglichkeiten zur Begrünung voll auszunutzen.

Hinweis:

- Bei der Einreichung der Bauanträge ist ein Eingriffs- und Ausgleichsplan gemäß HeNatG. vorzulegen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4, in Verbindung mit § 118 HBO als Eigenständige Satzung)

1. - Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigungen: 0 - 35°.

2. - Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Höhe der Einfriedigung max. 1,5 Meter und ist mit einer Heckenbepflanzung einzuzüchten. Geschlossene Wände sind unzulässig. Zum Außenbereich ist als Einfriedigung kunststoffummantelter Maschendraht (Höhe max. 2 Meter) zu verwenden und mit standortgerechten Gehölzen einzuzüchten. Gehölzarten sind aus der Pflanzliste (Punkt IV) zu wählen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25)

1. - Im Gewerbegebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm)

2. - Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanznischen für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

3. - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25):

- Der Trockenrasenbestand im östlichen Grundstücksteil des Flurstückes 72/1 ist zu erhalten und unter Naturschutzgesichtspunkten weiterzuentwickeln, keine Düngung, einmal jährliche Mahd im Oktober/November, Schafbeweidung.

- Die vorhandene Vegetation entlang der K 740 (festgesetzter Streifen von 12 Meter), sowie der Pflanzstreifen entlang der Baugrenzen der ausgewiesenen Gewarbfächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wie im Plan dargestellt zu ergänzen.

- Sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodengrunds gesichert ist, sind anfallende Dachflächenwasser örtlich zu versickern.

GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB DÜRFEN IM BAUGEBIET NUR SOLCHE BETRIEBE ANGESIEDELT WERDEN, DIE FÜR DEN EIGENBEDARF DER GEMEINDE ERFORDERLICH SIND.

IV. Empfehlung für die Bepflanzung

Bäume:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Meispius germanica
Populus tremula
Prunus avium
Prunus mahaleb
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus glabra

Feld-Ahorn
Spltz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Esche
Holz-Apfelbaum
Echte Mapel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Felsen-Kirsche
Holzbirne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sal-Weide
Korb-Weide
Mehlbeere
Vogelbeerbaum
Elsbeere
Winter-Linde
Berg-Ulme

Sträucher:

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaea
Genista germanica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes nigrum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Salix aurita
Salix cinerea
Saxil purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Sauerdorn
Kornelkirsche
Roter Haintriegel
Hiesel
Zweigflügel Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pflaumenblücher
Deutscher Ginster
Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Feld-Rose
Hunds-Rose
Eisig-Rose
Sibernal-Rose
Wein-Rose
Kratzbeere
Orchideen-Weide
Gru-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball