

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.“, 4. Änderung

Satzung

Planstand: 28.04.2023

Projektnummer: 23-2808

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Ersatz der bisherigen Festsetzungen

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ und allen nachfolgenden Änderungen werden durch den Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 4. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

1.2.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von GRZ = 0,5 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

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

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

- 1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.5.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.5.4 Fensterscheiben der geplanten Objekte sind gegen Vogelanflug, z.B. durch schmale senkrechte Streifen in einem Abstand von ca. 10 bis 15 cm oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu schützen (Maßnahmenvorschläge unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf). Masten und evtl. notwendige Abspannungen sind ebenfalls zur Minimierung und Vermeidung von Vogelschlag sichtbar auszuführen.
- 1.5.5 Zur Förderung von Halbhöhlenbrütern sind im Plangebiet mindestens vier Nistkästen für Vögel (Halbhöhlenbrüter) anzubringen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H oder vergleichbare Kästen).
- 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.6.1 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.
- 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.7.1 Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Bäume zu ersetzen.
- 1.7.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist zu ersetzen. Einer Verschiebung der Pflanzung bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 1.7.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.
- 1.7.4 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt und als Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Artenauswahl: Brombeere, Süßkirsche, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Himbeere, Mehlbeere und Eberesche) zu bepflanzen.

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 Materialien in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad. Spiegelnde oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Solar- und Fotovoltaikanlagen, unzulässig.

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

- 2.2.1 Zulässig 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. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.
- 2.2.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien sowie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

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 einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Schallschutz (Hinweise für Objektbetrieb und -planung)

3.3.1 Während der Nachtzeit sollte bei der Rückkehr der Einsatzfahrzeuge der Gebrauch von akustischen Rückfahrwarnern vermieden werden. Hier bieten sich auch optische Möglichkeiten oder das Einweisen durch eine zweite Person an.

3.3.2 Der Gebrauch von Sondersignalanlagen (Martinshorn) sollte insbesondere auf dem Betriebsgelände auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Bei der übersichtlichen Ausfahrtsituation auf die Straße Fuchstanzstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist der grundsätzliche Einsatz von Sondersignalanlagen auch nicht zu erwarten.

3.3.3 Die stationären Geräuschquellen wie Klima- und Lüftungsanlagen, Kompressoren etc. sollten so ausgelegt werden, dass deren Immissionsbeitrag nicht relevant ist. Dies ist dann gegeben, wenn deren Immissionsanteil in der Summe an den Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwert tagsüber und (bei Nachtbetrieb) nachts um min. 10 dB(A) unterschreitet.

3.4 Bodendenkmäler

3.4.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 3.6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7 Sonstige Infrastruktur

- 3.7.1 Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.
- 3.7.2 NRM Netzdienste Rhein Main GmbH: Im Planbereich 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 Leistungstrassen 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.

3.8 Abfallbeseitigung

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

3.9 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.9.1 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.
- 3.9.2 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 WHG). 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).
- 3.9.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.10.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.
- 3.10.2 Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Für die entfallenden Gehölze wird jedoch empfohlen, über die festgesetzten Begrünungen im Plangebiet hinaus zeitgleich mit dem Eingriff in der nahen Umgebung weitere Beeren tragende Gehölze (z.B. Brombeere, Süßkirsche, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Himbeere, Mehlsbeere und Eberesche) zu pflanzen.

3.11 Bodenschutz

- 3.11.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.