

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Begründung

Bebauungsplan

"Hochstraße"

Vorentwurf

Planstand: 04.04.2023

Projektnummer: 22-2795

Projektleitung: Bode/Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.6 Verfahrensart und -stand	5
2. Inhalt und Festsetzungen	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	8
2.4 Verkehrsflächen	8
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
3.1 Dachgestaltung	9
3.2 Gestaltung von Einfriedungen	9
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	10
4.3 Schutzgebiete	10
5. Klimaschutz	10
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Überschwemmungsgebiet	11
6.2 Oberirdische Gewässer	11
6.3 Wasserschutzgebiete	11
6.4 Wasserversorgung / Löschwasser	11
6.5 Abwasserbeseitigung	11
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
7.1 Abfallbeseitigung	12
7.2 Vorsorgender Bodenschutz	12

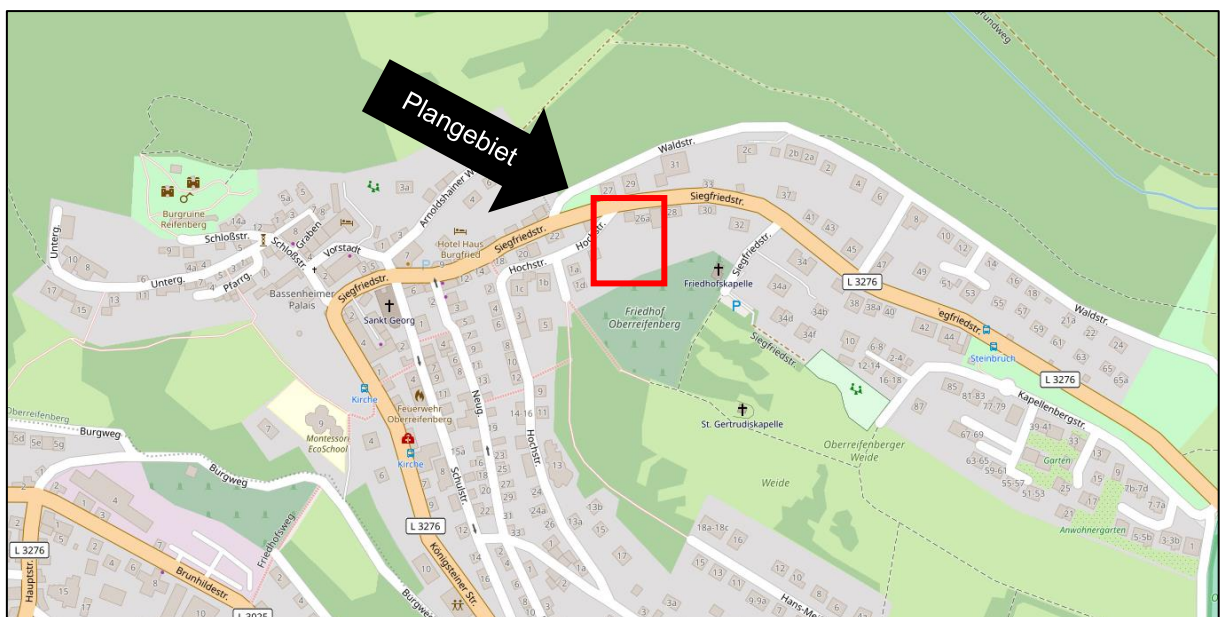
8. Kampfmittel	13
9. Immissionsschutz	13
10. Denkmalschutz	14
11. Stellplatzsatzung	14
12. Bodenordnung	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Schmitten ist im Ortsteil Oberreifenberg nordwestlich des Friedhofs die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung einer den Bestand sichernden Bebauung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen entlang der „Hochstraße“ im Bereich des Flurstückes 2/15 und 2/14 der Flur 7, auf bislang als Zufahrt/Hof und Garten genutzten Flächen, vorgesehen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 01.03.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstraße“ beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den Anforderungen der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden und auch im Bereich des vorliegenden Plangebietes angestrebten Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gerecht zu werden. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert und soll ausgehend von der „Hochstraße“ im Nordwesten erfolgen. Zudem wird im südlichen Plangebiet, im Übergang zum angrenzenden Friedhof des Ortsteils, zur räumlichen Abgrenzung und für Eingrünungsmaßnahmen, die Vegetation zum Erhalt festgesetzt.

Übersichtskarte



Quelle: opentstreetmap.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 2.500 m² im nördlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberreifenberg in der Gemeinde Schmitten und grenzt im Süden an den Friedhof des Ortsteils. Östlich und westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung an. Der Norden, über welchen das Plangebiet u.a. durch die „Siegfriedstraße“ erschlossen wird, ist geprägt durch eine dorftypische Mischung von Gewerbe (Schlosserei), Busunternehmen, Wohngebäuden sowie einer Fahrschule und anderen gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld. Im Umgriff des Vorhabens stehen dabei die Flurstücke 337/2, 337/5, 337/4, 2/14, 2/15, in der Flur 7. Das Plangebiet zeichnet sich gegenwärtig durch überwiegend versiegelte Hofflächen mitsamt Einfahrten und baulicher Anlagen in Form von Carports/Schuppen sowie gärtnerisch gepflegter Fläche aus.

Zum besseren Verständnis und zum Nachweis der gesicherten Erschließung wird ebenfalls teilweise das Flurstück 285/3 (Flur 8) der Erschließungsstraße „Hochstraße“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen. An die „Hochstraße“ schließt unmittelbar im Norden die Ortsdurchfahrtsstraße „Siegfriedstraße“ an das Plangebiet an, welche die überörtliche Erschließung im weiteren Verlauf östlich Richtung L 3004 und westlich in den Ortsteil Niederreifenberg bildet.

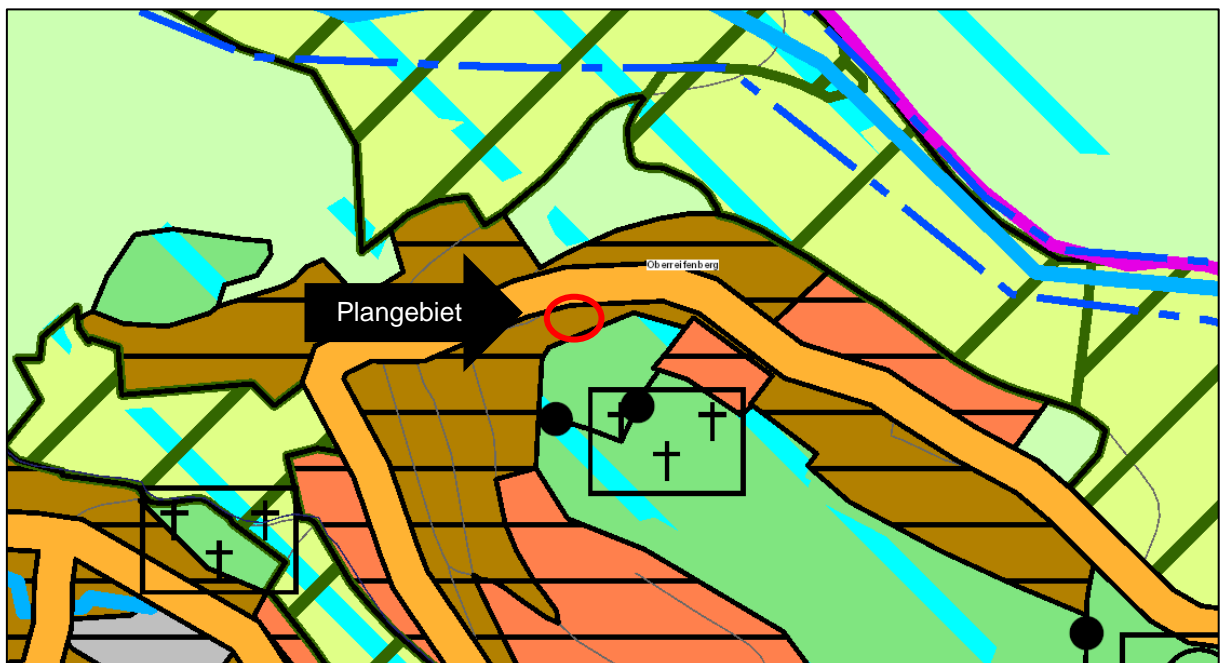
Für den nicht motorisierten Individualverkehr kann das Plangebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle Schmitten-Oberreifenberg Steinbruch erreicht werden. An dieser Haltestation verkehren die Linienbusse 51, 57, 80 und 86 in Richtung Weilrod-Hasselbach, Schmitten Niederreifenberg, Königstein (Taunus), Bad Homburg v.d.H., Neu Anspach, Usingen sowie Oberursel (Taunus).

1.3 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP2010 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche - Bestand dar. Südlich an das Plangebiet angrenzend wird der Friedhof mit einer Überlagerungsfläche von Klimafunktionen dargestellt. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht damit den übergeordneten Vorgaben.

Ausschnitt RegFNP2010, bearbeitet



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da bereits genutzte Flächen, dem Bestand entsprechend, planungsrechtlich gesichert werden und die zukünftigen, baulichen Entwicklungen durch die vorliegende Bauleitplanung nutzungsorientiert gesteuert werden. Es erfolgt dementsprechend keine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Wichtige Gründe zur Verlängerung Auslegungsfristen liegen nicht vor. Die Planung beinhaltet keine erhöhte Komplexität, umfasst nur einen begrenzten Geltungsbereich und die Unterlagen sind nicht derart umfangreich, dass eine längere Frist erforderlich wäre.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß	_____
-------------------------	-------

§ 10 Abs. 1 BauGB	
--------------------------	--

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist grundsätzlich eine bestandssichernde und bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen der „Hochstraße“ durch die Ausweisung eines ortstypischen Mischgebietes. Mischgebiete dienen v.a. dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im vorliegenden Bebauungsplan werden dafür zwei Teilbereiche definiert, da zur Sicherung des baulichen Bestands entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Siegfriedstraße“ bis auf die ortstypische Ausweisung eines Mischgebietes kein weiterer, planungsrechtlicher Steuerungsbedarf besteht.

Für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 1 entlang der „Siegfriedstraße“ sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss ist städtebaulich aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Wohnbebauungen im Osten und Westen sowie dem in Süden direkt angrenzenden Friedhof begründet. Zusätzlich ist das Plangebiet für derartige Nutzungen aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen und der verkehrlichen Anbindung nicht geeignet. Mit den genannten und ausgeschlossenen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß ein potentiell erhöhtes Verkehrsaufkommen und auch zusätzliche Emissionen aus. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Friedhofsgebäude zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Im Teilgebiet 2 sind ebenfalls die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe) sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig.

Für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 2 gelten ebenfalls die unzulässigen Nutzungen gem. § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO mit den genannten Begründungen zu deren Ausschluss. Zusätzlich gilt für Teilgebiet mit der lfd. Nr. 2, dass die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig ist. Der Ausschluss von der Errichtung von Wohngebäuden ergibt sich aus dem Umstand, dass die Gemeinde Schmitten eine Wohnentwicklung in sichtexponierter Lage an das Friedhofsgelände an dieser Stelle ausschließen möchte. Darüber hinaus zeichnet sich die Bestandsbebauung im Ortsteil Oberreifenberg durch eine tendenziell geschlossene Bebauung zu den Erschließungsstraßen hin aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Mischgebietes einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen gewürdigt und andererseits auch eine Durchmischung im gesamten Gebiet bzw. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes planerisch sichergestellt werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundfläche für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 auf eine Grundfläche von jeweils 90 m² je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufeld) festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Grundfläche überwiegend an der Bestandssituation und der bereits bestehenden baulichen Anlagen. Da sich die Bestandssituation im Plangebiet durch Hofzufahrten und weiteren Stellplätzen als bereits überwiegend versiegelt darstellt, gilt zudem die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, also im vorliegenden Fall im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 auf eine GRZ II von 0,7 überschritten werden.

Zur Wahrung der Bestandssituation sowie wegen des fehlenden planerischen Steuerungsbedarfs wird für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 1 keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Da das Plangebiet Richtung Süden bzw. Richtung Friedhof ansteigt, wird zur Steuerung der Höhenentwicklung die Zahl der Vollgeschosse im Teilbereich mit der lfd. Nr. 2 mit $Z = I$ festgesetzt. Mit der Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses wird die entsprechend vorherrschende Bestandssituation der Wohnbebauung im Westen und Osten aufgegriffen bzw. noch unterschritten. Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes ist auch vom südlich gelegenen Friedhof nicht zu erwarten, da dieser durch die vorherrschende Topographie weiterhin in der Höhe unterschritten wird. Aufgrund der Bestandssituation wird aus planerischer Zurückhaltung auf eine Festsetzung der Höhenentwicklung im Teilbereich mit der lfd. Nr. 1 verzichtet.

Zukünftige Höhenentwicklungen orientieren sich in diesem Bereich auch weiterhin am Bestand, sodass es einer planungsrechtlichen Steuerung an dieser Stelle nicht bedarf. Auf eine weitere Höhenfestsetzung im Mischgebiet, wie beispielsweise der Festsetzung von Gebäudehöhen, kann somit an dieser Stelle verzichtet werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 werden weitgehend gebäudebezogen festgesetzt, um der Bestandssituation gerecht zu werden und eine bauliche Entwicklung in dem rückwärtigen Bereich auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsf lächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

2.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Zur Schonung und Erhaltung der Bodenfunktionen auf den Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Des Weiteren wird unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Außenbereichs des Friedhofs auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale 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 sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind ebenfalls unzulässig.

2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur optischen und räumlichen Trennung zu den Friedhofsflächen im Süden des Plangebiets werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

So sind im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Darüber hinaus gilt im Teilgebiet mit der lfd. Nr. 2, dass die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen unversiegelt und als Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Dementsprechend sind zur Dacheindeckung ausschließlich Materialien in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad, da diese eine geringere Sichtbarkeit aus der üblichen städtebaulichen Perspektive ausüben. Spiegelnde oder reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen, selbstredend mit Ausnahme von Solar- und Fotovoltaikanlagen, unzulässig.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedung und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern), Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird bei der Errichtung von Einfriedungen empfohlen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

4.3 Schutzgebiete

Das vorliegende Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ befindet sich in rd. 450 m östlicher Richtung.

5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um baulichen Bestand handelt, es ist davon auszugehen, dass grundsätzlich die Versorgung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert ist. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt bzw. geändert werden (Leitung und Hausanschlüsse). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

6.5 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind in den nördlichen, bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen. Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass es für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf, die bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Es wird in diesem Kontext ergänzend auch darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.1 Abfallbeseitigung

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. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

7.2 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zum begründeten Verdacht vom Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets zur städtebaulichen Entwicklung einer den Bestand sichernden Bebauung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges wird unter Beachtung der Zulässigkeit von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, keine Nutzungsmischung geschaffen, welche in Bezug zu umliegenden Wohnbebauungen als unverträglich einzustufen wäre. Ein planungsrelevantes Konfliktpotenzial ist somit vorliegend nicht erkennbar.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Stellplatzsatzung

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

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 04.04.2023

Projektnummer: 22-2795

Projektleitung: Bode/Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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