PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Dorfweil

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"FFW Nord"

Satzung

Planstand: 11.09.2026

Projektnummer: 24-2886

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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär-, und Multifunktionsräumen, Regenrückhalteinfrastrukturen, etc. sowie der sonstigen dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen und Nutzungen, Nebenanlagen, Stellplätzen / Carports und Garagen.

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

1.2.1 Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird in der Plankarte in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

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

1.3.1 Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze, Garagen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Regenrückhaltebecken), sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere Regenrückhaltebecken, sind auch innerhalb der Bauverbotszone gemäß HStrG zulässig. (Hinweis: Die Festsetzung berücksichtigt die Voraussetzungen des § 23 Abs. 7 HStrG und wurde in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde getroffen).

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

1.5.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder wassergebundene Decken) herzustellen, soweit die einsatztaktischen und betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr dem nicht entgegenstehen.

1.5.2 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Gehölz- und Waldrandstrukturen ist unzulässig; die Beleuchtung ist auf die betrieblich erforderlichen Flächen zu beschränken.

1.5.3 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.

1.5.4 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt oder sie dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

1.5.5 Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand oder einer horizontale Maschenweite von 0,15 m vorzusehen.

1.5.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 1 ist als magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen (Mähgut abzutragen) oder extensiv zu beweiden; bei Beweidung ist eine Nachmahd erforderlich. In starkwüchsigen Bereichen ist eine dritte Mahd zulässig. Offene Bodenstellen sind mit einer standortangepassten Regiosaatmischung für magere Flachland-Mähwiesen einzusäen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.7 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 2 sind 16 standortgerechte, einheimische Laubbäume (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Dabei sind min. zwei der folgenden Arten in gleicher Anzahl zu verwenden: Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Vogel-Kirsche (Prunus avium). Verankerungen und Verbiss- und Fegeschutz sind vorzusehen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.8 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 3A sind als magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) zu entwickeln und ein- bis zweimal jährlich extensiv zu beweiden oder zu mähen (Mähgut abzutragen, bei starkem Aufwuchs Nachmahd). Aufkommende Gehölze sind zu roden, die Lupine (invasiver Neophyt) ist jährlich auszustechen, bestehende Lagerflächen sind zu räumen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.9 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 3B sind zu einer beweidbaren Waldweide zu entwickeln. Die Gehölzsukzession am Rand ist auf min. 1 m Breite zurückzudrängen (Einzelbäume erhalten und freistellen); die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen; im Feldgehölz ist die Strauchschicht um min. ein Drittel zu roden, Bäume ab 15 cm Stammdurchmesser sind zu erhalten. Die Waldweide ist 1- bis 2mal jährlich extensiv zu beweiden; aufkommende Gehölze sind zu roden. Die zu entwickelnden Hutebäume sind durch einen Verbiss- bzw. Stammschutz vor Schäden durch die Beweidung zu schützen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.5.10 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 4C (Entwicklungsziel: Feldgehölz durch natürliche Sukzession) ist die Gehölzentwicklung auf den frischen Standorten der natürlichen Sukzession zu überlassen; eine flächige Bodenbearbeitung unterbleibt. Der vorhandene Grillplatz mit Sitzgelegenheiten ist vollständig zu räumen.

1.5.11 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der lfd. Nr. 4D (Entwicklungsziel: Bachauenwald) ist auf den feuchteren Bereichen ein standortgerechter, lichter Bachauenwald (Zieltyp FFH-LRT 91E0*) durch Initialpflanzung zu entwickeln; Quellflur und Quellgerinne bleiben ausgespart (Pflanzabstand mind. 5 m).

Über die Fläche verteilt sind mindestens jeweils sechs Pflanzen der folgenden Arten zu pflanzen – Großbäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*); Kleinbäume und Sträucher: Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*).

Damit ergibt sich eine mittlere Pflanzdichte von einem Gehölz je 40 m² Maßnahmenfläche; mindestens ein Großbaum je 100 m² ist einzuhalten. Pflanzqualität: Bäume als leichte bis verpflanzte Heister, 125–150 cm (Schwarz-Erle 150–200 cm); Sträucher 2× verpflanzt, 60–100 cm, mit mindestens drei Trieben; zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben).

Jede Pflanze ist mit Wuchshülle und Pfahl gegen Reh- und Schwarzwild zu schützen. Alternativ kann auf bis zu 50 % der anzupflanzenden Kleinbaum- und Straucharten verzichtet werden, wenn von den auf der Fläche vorhandenen Weiden mindestens 60 Stecklinge der Jahrestriebe gepflanzt werden; die Anzahl der Großbäume bleibt hiervon unberührt. Die Stecklinge sind gleichmäßig über die Fläche zu verteilen; im Mittel ist ein Steckling je 20 m² des ersetzten Flächenanteils zu setzen. Ausfälle sind in den ersten Standjahren gleichwertig nachzupflanzen. Die Fläche ist anschließend der eigendynamischen Entwicklung zu überlassen (Prozessschutz).

1.5.12 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Halbhöhlenkästen (u. a. für die Singdrossel), zwei Fledermaus-Rundkästen und zwei Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Kästen können am Gebäude, an umliegenden Bäumen oder an Bäumen auf den Ausgleichsflächen angebracht werden; bei Abgang oder Beschädigung sind sie gleichwertig zu ersetzen.

1.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.6.1 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind spätestens innerhalb eines Jahres gleichwertige Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6.2 Die im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

1.6.3 Hinweis: Als standortgerecht gelten Gehölzarten, die unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse sowie der sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Standort geeignet sind. Nicht zulässig sind invasive Arten im Sinne der jeweils gültigen Unionsliste gemäß Verordnung (EU) Nr. 1143/2014.

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, schiefergrau oder 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. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

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.

2.2.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich nicht um 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.

2.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zudem sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

2.4.2 Hinweis: Als standortgerecht gelten Gehölzarten, die unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse sowie der sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Standort geeignet sind. Nicht zulässig sind invasive Arten im Sinne der jeweils gültigen Unionsliste gemäß Verordnung (EU) Nr. 1143/2014.

3 Hinweise und sonstige Informationen

3.1 Bauverbotszone § 23 HStrG

3.1.1 Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (Ausnahme: die zeichnerisch festgesetzte Zufahrt und die Bestimmungen der Festsetzung 1.4.2). Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 23 HStrG wird verwiesen).

3.2 DIN-Normen

3.2.1 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.

3.3 Bodendenkmäler

3.3.1 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.

3.4 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.4.1 Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41 .1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen. 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“.

3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.5.1 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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

a) Baumaßnahmen, Gehölzrodungen und Baufeldräumungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG); außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich,

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten vorhanden sind,

c) außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,

d) Gehölzrodungen am Waldrand abschnittsweise und unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen, um eine Beeinträchtigung von Waldrandarten zu vermeiden,

e) während der Bauphase die zu erhaltenden Gehölze im Geltungsbereich, die angrenzenden Gehölz- und Waldrandstrukturen sowie die nördlich angrenzende magere Flachland-Mähwiese als Brut- und Nahrungshabitat durch geeignete Schutzvorkehrungen – insbesondere einen festen, undurchlässigen Bauzaun entlang der Baugrenze – vor Beschädigung, Betreten und Stoffeinträgen zu sichern.

f) Hinweis zum Haselmausschutz: Bei Rodungsmaßnahmen im Bereich potenzieller Haselmauslebensräume sollte eine haselmausschonende Vorgehensweise gewählt werden. Hierzu sollten Gehölze während der Winterschlafphase (Oktober bis Februar) zunächst auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittgut sollte für einige Tage auf der Fläche verbleiben. Wurzelstöcke sollten erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April) gerodet werden.

3.5.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 Schutz und Erhaltung von Bepflanzungen

3.6.1 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsflächen durch geeignete Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen, Betreten, Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen zu sichern. Die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

3.6.2 Anzupflanzende Bäume sollten in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ entwickelt werden. Anpflanzungen, Ersatzpflanzungen und Nachpflanzungen sollten spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Erschließungsanlagen erfolgen und dauerhaft erhalten werden.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

3.7.1 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen.

3.7.2 Niederschlagswasser soll ortsnah 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).

3.7.3 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.