PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Gemarkung Dorfweil

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"FFW Nord"

Vorentwurf

Planstand: 23.04.2025

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 Textliche Festsetzungen

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, 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 *zum Entwurf nach Vorlage der Objektplanung* 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 / Carports und Garagen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone längs der Landesstraße sind Carports, Garagen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

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 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.

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 sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt oder sie dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

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

1.5.5 *Weitere Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich werden zum Entwurf in die Planung integriert. Es ist vorgesehen, den allgemeinen Eingriff über das Ökokonto der Gemeinde Schmitten auszugleichen.*

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 nach einem Jahr Ersatzpflanzungen 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 bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

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.

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 1.4.1, Satz 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 lV/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 Vermeidungsmaßnahmen:

3.5.2 M1: Die eventuell notwendige Rodung und die Baufeldbefreiung sind so zu regeln, dass sie außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Störungsverbot von Brutstätten zu genügen. Im BNatSchG wird der Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgegeben. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

3.5.3 M2: Während der Bauphase ist die Baugrenze zu den Gehölzen zu sichern und zu erhaltenden Flächen durch einen festen, undurchlässigen Bauzaun abzusperren, um Beschädigung von Gehölzen, Betreten und Kontamination mit Bauabfällen zu vermeiden.

3.5.4 Minimierungsmaßnahmen:

3.5.5 M3: Anpflanzung von Gehölzen, soweit vorgesehen und erforderlich, darf ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen.

3.5.6 M4: Eine Dachbegrünung als Ersatz für Nahrungsbiotope (extensive, blütenreiche Bestände zur Verbesserung des Angebotes von Insekten und Samen) kann den Verlust von Nahrungshabitaten verringern.

3.5.7 M5: Fahrzeugaufstell- und Parkflächen sollen, soweit wie möglich und zulässig, wasserdurchlässig und begrünbar (z.B. mit Gittersteinen) ausgeführt werden.

3.5.8 M6: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem insektenreichen Lebensraum (Waldrand) ist die Lockwirkung der Außenbeleuchtungen auf Insekten so gering wie möglich zu halten (HeNatG 2023 § 3 und §4).

3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.6.2 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).

3.6.3 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.