

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Oberreifenberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“

7. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 04.08.2026

Projektnummer: 25-3120

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

0 Vorbemerkungen

0.1 Schnittstelle Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 3. Änderung und 6. Änderung

- 0.1.1 Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 3. Änderung und 6. Änderung unverändert fort. Die vorliegende 7. Änderung beschränkt sich auf die Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Schnittstelle zu diesen Bebauungsplänen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird durch die vorliegende 7. Änderung vollständig überplant und ersetzt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Teilgebiet 1 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind allgemein zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Die Zulässigkeit folgender Nutzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.3 Teilgebiet 2 – Allgemeines Wohngebiet mit Sondernutzung (§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- 1.1.4 Im Teilgebiet 2 ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

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

- 1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländenniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

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

- 1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

- 1.4.1 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Stellplätze und überdachte Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Anpflanzungen) entgegenstehen.

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

- 1.6.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.6.2 Die Verwendung Folien oder Vliesen 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.
- 1.6.3 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 dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.6.4 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

1.6.5 Weitere Festsetzungen zum Ausgleich werden zum Entwurf ergänzt.

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

1.7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 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 Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

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

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken und einem Mindestbodenabstand von 0,15 m. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) 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 abzusichern und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen und standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

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

- 2.4.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 DIN-Normen und Regelwerke

- 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

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

3.4 Bodendenkmäler

- 3.4.1 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 3.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.5.2 Nach § 202 BauGB ist „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“. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.6 Sonstige Infrastruktur

- 3.6.1 Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.
- 3.6.2 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 Leitungstrassen 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.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.7.1 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).
- 3.7.2 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.
- 3.7.4 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.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.8.1 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 die folgenden Punkte zu beachten:
- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.8.2 Weitere Empfehlungen aus dem Verfahren:

- g) Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf)

3.9 Artenauswahl

3.9.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn	<u>Obstbäume:</u>	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Mespilus germanica	- Mispel
Betula pendula	- Hängebirke	Prunus avium	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Birne
Fraxinus excelsior	- Esche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Salix alba	- Silberweide		
Sorbus acuparia	- Vogelbeere		

Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

3.9.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

Corylus avellana	- Hasel	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Hunds-Rose

3.9.3 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume)

Cornus mas	- Kornelkirsche	Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Spiere

3.9.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.