

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

"Hochstraße"

## **Entwurf**

Planstand: 16.05.2024

Projektnummer: 22-2795

Projektleitung: Seibert/Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
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.....	9
2.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>10</b>
3.1 Dachgestaltung .....	10
3.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	10
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	10
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>10</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	11
4.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	11
4.4 Schutzgebiete .....	12
<b>5. Klimaschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	12
6.2 Oberirdische Gewässer .....	12
6.3 Wasserschutzgebiete.....	12
6.4 Wasserversorgung / Löschwasser.....	12
6.5 Abwasserbeseitigung.....	13
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>13</b>
7.1 Abfallbeseitigung.....	14

7.2	Vorsorgender Bodenschutz .....	14
<b>8.</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise</b> .....	<b>16</b>
10.1	DIN Normen .....	16
10.2	Sonstige Infrastruktur .....	16
10.2.1	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	16
10.2.2	Syna GmbH .....	17
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Stellplatzsatzung</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>



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.

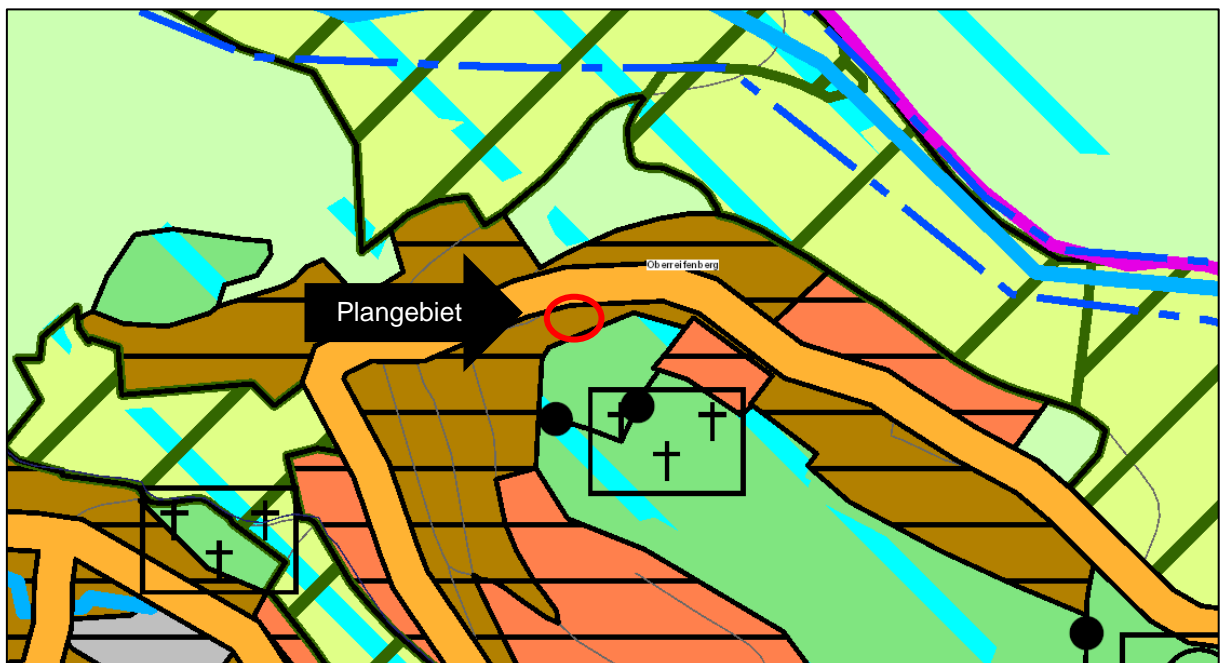
Für den nicht motorisierten Individualverkehr kann das Plangebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle Schmitten-Oberreifenberg Steinbruch erreicht werden. An dieser Haltestation verkehren die Linienbusse 51, 57, 80 und 86 in Richtung Weilrod-Hasselbach, Schmitten Niederreifenberg, 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

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

<b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	
--------------------------	--

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.

Zur Wahrung der Bestandssituation sowie aufgrund des fehlenden planerischen Steuerungsbedarfs wird für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 1 kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, sodass dieser Teilbereich die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt und sich die Zulässigkeiten von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 (einfacher Bebauungsplan) weiterhin nach § 34 BauGB richten. Die Unterscheidung der Bereiche des qualifizierten Bebauungsplanes sowie des einfachen Bebauungsplanes werden in der Plankarte gekennzeichnet.

### 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 drei Teilbereiche definiert, da zur Sicherung des baulichen Bestands entlang der Ortsdurchfahrtsstraße „Siegfriedstraße“ bis auf die ortstypische Ausweisung eines Mischgebiets 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 zur Bestandsbebauung Richtung Westen des Plangebiets anstrebt.

Für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 3 im Südwesten des Plangebiets 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 analog der Begründung des Teilgebiets 2 als unzulässig festgesetzt.

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 und Nr. 3 auf eine Grundfläche von jeweils 90 m<sup>2</sup> je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufeld) festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Grundfläche überwiegend an der Bestandssituation und der bereits bestehenden baulichen Anlagen sowie der angrenzenden Wohnbebauung. 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 und Nr. 3 auf eine GRZ II von 0,7 überschritten werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird unter anderem 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 und Nr. 3 mit  $Z = 1$  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.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Mischgebiet im Teilbereich mit der lfd. Nr. 2 und Nr. 3 festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche und dem Orts- und Landschaftsbild möglichst angepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgenommen und in der Plankarte durch Einschrieb in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Um unbeabsichtigte Härten und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Klarstellend wird bestimmt, dass als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen ist. Dies entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika.

### **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. Bei der Ausweisung der Baugrenze im Teilbereich mit der lfd. Nr. 3 und einer damit einhergehenden Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> wurden die westlich angrenzenden überbauten Flächen herangezogen, sodass auch hier eine bestandsorientierte Entwicklung gewährleistet wird.

Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, 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.

Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Feldgehölze ist durch Anpflanzung von mindestens 12 Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 unter 3.11. der textlichen Festsetzungen als Feldgehölz zu entwickeln. Es sind verschiedene Arten zu wählen. Bestandsgehölze sind zu integrieren und das gesamte Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten.

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.

Für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 bis Nr. 3 gilt, dass die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen unversiegelt und als strukturreiche Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Rasenflächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd und der Einsaat von Blütmischung als kleinflächige Wiesen zu entwickeln. Für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt, dass mindestens 20 m<sup>2</sup> der Fassaden und/ oder Mauern mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Die Randbereiche sind freizustellen (Entfernung von Geräten, Fahrzeugen und anderweitigen Utensilien) und zu begrünen z. B. mit Ergänzung durch standortgerechte Laubgehölze. Darüber hinaus gilt, 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. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

#### **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, sodass sie sukzessive zu ersetzen sind. 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 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (- 16.631 BWP) werden durch die anteilige Inanspruchnahme der gemeindeeigenen Ökokontomaßnahme „Rodung und Neuanlage von Auwald/Bruchwald sowie Einbringen von Eibe und Schwarzpappel“ ausgeglichen. Die Fläche der Flurstücke Gemarkung Brombach, Flur 1, Nr. 2 und 3 der Ökokontomaßnahme werden dem Bebauungsplan „Hochstraße“ zugeordnet. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

#### **4.3 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.
- Rodungsmaßnahmen sind grundsätzlich 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 Wochenstubenzeit 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.

#### **4.4 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, 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**

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle oder Erkenntnisse über Altlasten und Altstandorte im Plangebiet vor. Innerhalb des Plangebiets fand kein Bergbau statt.

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 Wasserspeicherfähigkeit 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)

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.

## **8. Kampfmittel**

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. 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. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

### 10.1 DIN Normen

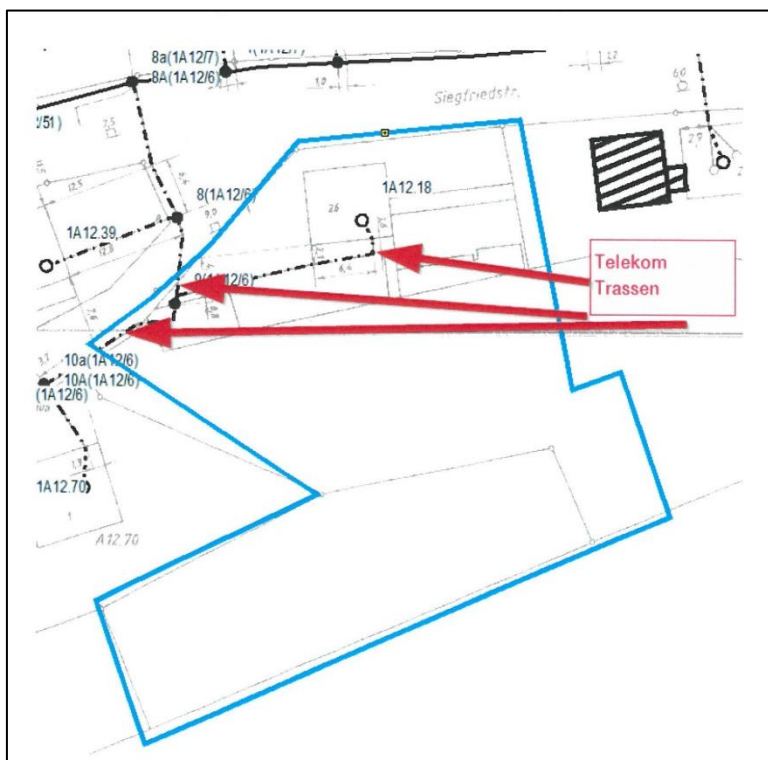
Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### 10.2 Sonstige Infrastruktur

#### 10.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, welche dem untenstehenden Lageplan zu entnehmen sind.

#### Vorhandene Telekommunikationslinien im Plangebiet



Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen können über das Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder per E-Mail bei [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de) eingesehen werden.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

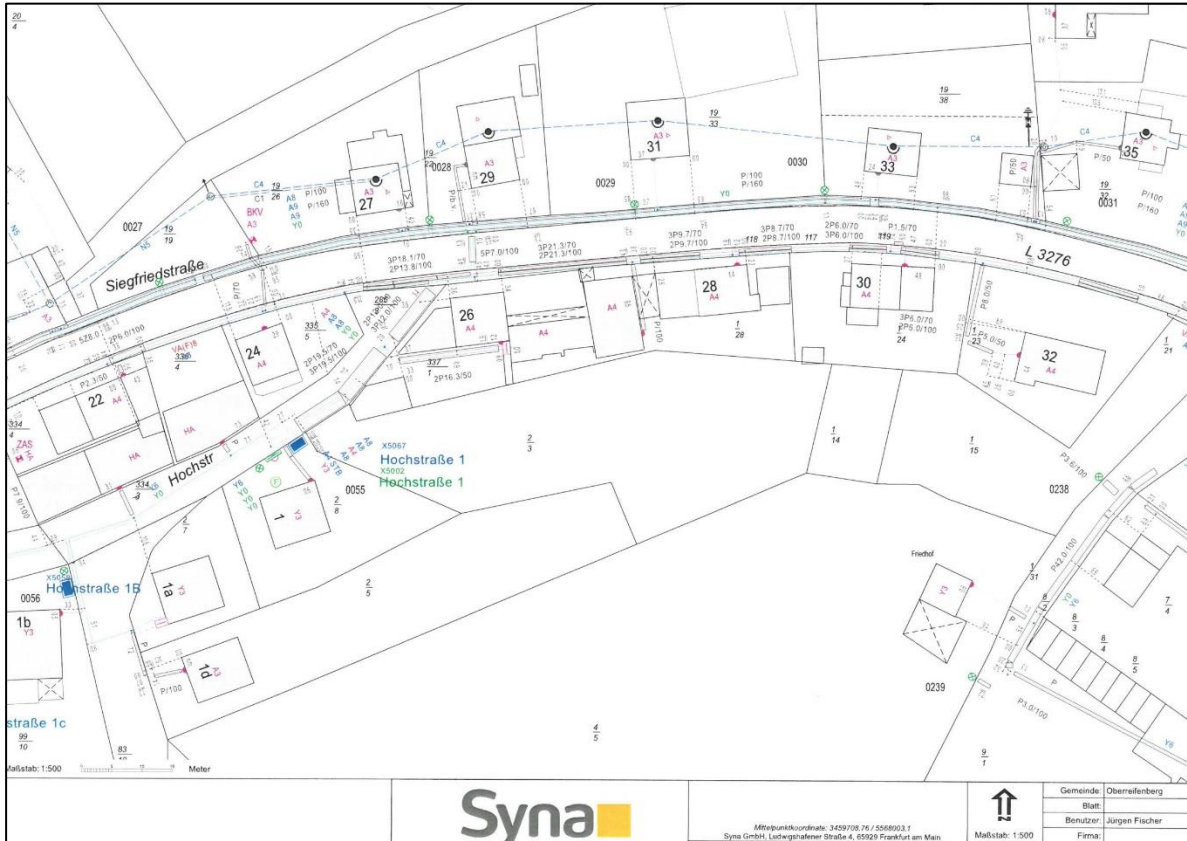
### **10.2.2 Syna GmbH**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Versorgungsanlagen der Syna GmbH, welche dem untenstehenden Lageplan zu entnehmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern sind. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Die Pflanzungsmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen. Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen können per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder online unter [planauskunft.syna.de](http://planauskunft.syna.de) eingeholt werden.

## Vorhandene Versorgungsanlagen im Plangebiet



### 11. 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.

### 12. Stellplatzsatzung

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

### 13. Bodenordnung

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

Planstand: 16.05.2024

Projektnummer: 22-2795

Projektleitung: Seibert/Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)