

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

**(WA)** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze  
 GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze  
 Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH Maximale Höhe der Traufhöhe über dem maßgeblichen Bezugspunkt  
 FH Maximale Höhe der Firsthöhe über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablonen

Bauweise	Z
GRZ	GFZ
FH	TH

### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
 überbaubar Baugrenze  
 nicht überbaubar

### 1.4 Verkehrsflächen

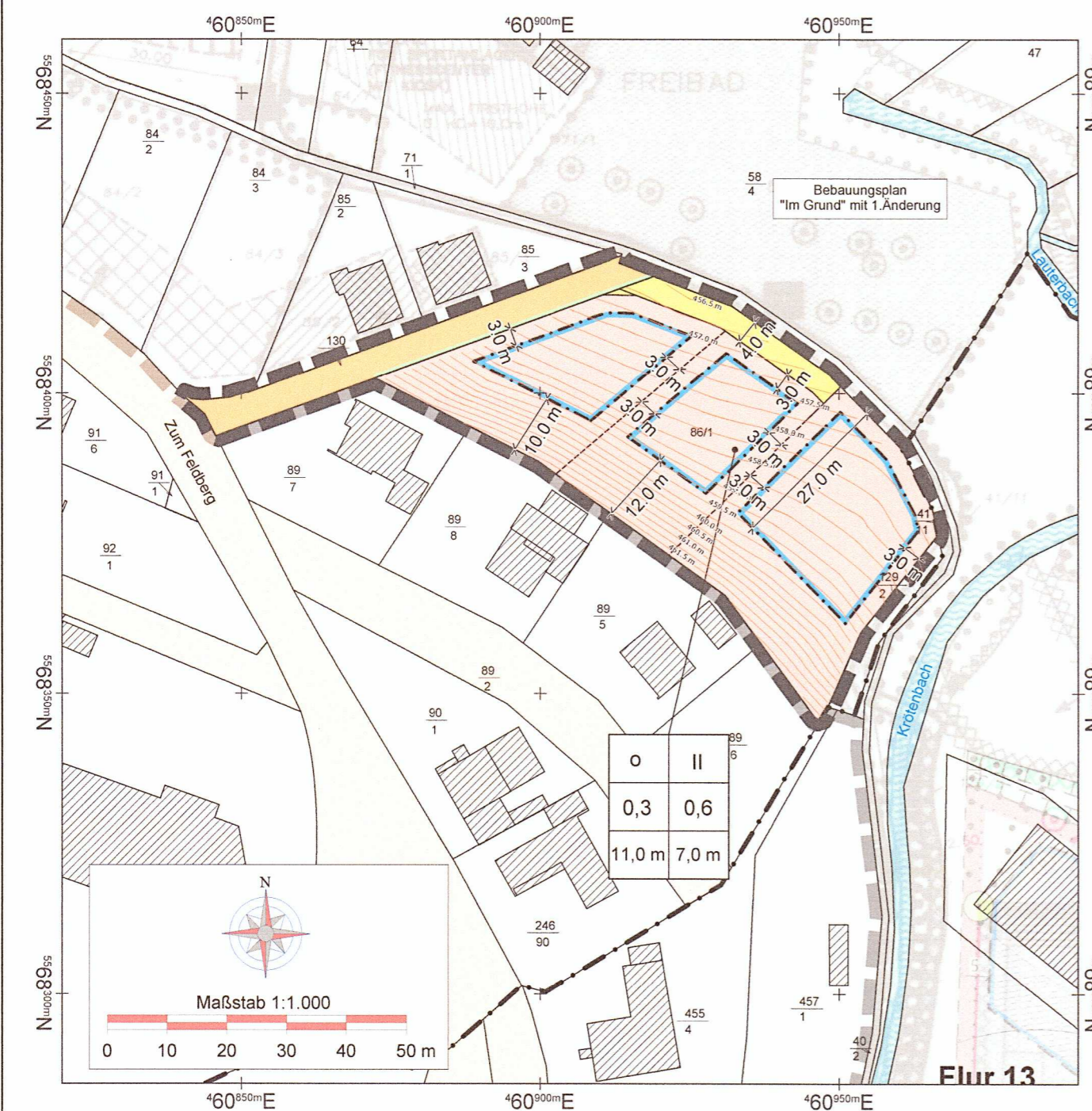
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Private Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

### 1.5 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



### Nachrichtliche Darstellungen

Aktuelle Geländeoberfläche

### Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer  
 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Gebäude

Übersichtskarte 1 : 50.000



## 2. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB, BauNVO und HBO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung:

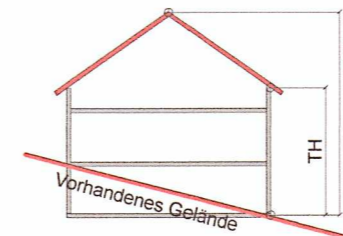
Allgemein zulässig sind nur:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

### 2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

**2.2.1 Unterer Bezugspunkt:** Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der tiefste Punkt der aktuellen Geländeoberfläche der von dem Gebäude überstandene Fläche.



Schemaskizze zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

**2.2.1 Maximal zulässige Traufhöhe (TH):** Die zulässige Traufhöhe (TH) ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

**2.2.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):** Die zulässige Firsthöhe (FH) ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (Firstlinie).

**2.3 Ermittlung der maßgeblichen Geschoßfläche:** Die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sind gem. § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche miteinzubeziehen.

**2.4 Anzahl der Wohnungen:** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.6 Immissionsschutz:

1. In den zum Betriebsgrundstück des Freibades, Grundstück Gemarkung Schmitten, Flur 16, Flurstück 58/4, in nördlicher Richtung ausgerichteten Fassaden von Wohngebäuden dürfen keine öffentlichen Fenster ausgeführt werden, soweit es sich um Fenster von zu schützenden Räumen i.S.d. DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" handelt.

2. Sollen abweichend von den Festsetzungen gemäß Punkt 1 öffentbare Fenster für zu schützende Räume i.S.d. DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" in einer in nördliche Richtung zum Betriebsgrundstück des Freibades, Grundstück Gemarkung Schmitten, Flur 16, Flurstück 58/4 ausgerichteten Fassade von Wohngebäuden ausgeführt werden, ist der Nachweis zu führen, dass durch besondere Maßnahmen einer Abschirmung gegenüber von dort aus einwirkenden Lärmimmissionen (z.B. besondere Stellung des Gebäudes im Verhältnis zum Freibad, vorgelagerte Garagen, vorgebaute Treppenhäuser, Glaswände an Terrassen oder Loggien, Prallscheiben) an den jeweils betroffenen Fenstern die Immissionsrichtwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz i.d.F. vom 06.03.2015 mit den dort bestimmten Richtwerten in den Tagesbeurteilungszeiten werktags und an Sonn- und Feiertagen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

**2.7 Landschaftplanerische Festsetzung:** Die Landschaftsplanerischen Festsetzungen zum "Allgemeinen Wohngebiet" der Satzung Bebauungsplan "Im Grund" vom 22.05.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses) werden mit Ausnahme von Punkt 1.9 (Nutzung von Regenwasser) Bestandteil dieser Satzung.

### 2.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß HBO:

**2.8.1 Dachneigung, Dachformen, Dacheindeckung, Dachgestaltung:** Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°, zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdach. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben und dürfen eine Gesamtlänge von 30% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachüberstände dürfen bis 1,5 m betragen. Flachdächer von Nebengebäuden sind zu begrünen.

**2.8.2 Gestaltung baulicher Anlagen:** Zur Oberflächenausbildung der Fassaden sind glänzende Putzmaterialien, Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Keramiken, Platten- oder Kunststoffverblendungen, auch am Sockel, unzulässig. Fassaden sind in weiß oder in gebrochenen Farbtönen zu gestalten.

**2.8.3 Mülltonnenstellplätze:** Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

**2.8.4 Einfriedungen:** Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune. Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von min. 15 cm oder regelmäßigen Durchlässen von min. 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

**2.9 Aufhebung bestehender Festsetzungen:** Alle sonstigen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Im Grund" vom 22.05.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses), welche mit den Festsetzungen dieser Satzung nicht explizit geändert oder aufgehoben werden, werden im Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

## 3. Wasserrechtliche Satzung:

**Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muß mindestens 50 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche bei einer Mindestgröße von 6 m<sup>3</sup> je Grundstück betragen. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Planung und Herstellung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Entwässerungssatzung und die Zisternensatzung der Gemeinde Schmitten sind zu beachten.

## 4. Hinweise

**4.1 Niederschlagswasser:** Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisterne soll soweit möglich vor Ort versickert werden oder in die örtliche Vorflut eingeleitet werden.

### 4.2 Immissionsschutz:

- Zu schützende Räume i.S.d. DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer. Nicht dazu gehören Flure, Badezimmer, Küchen mit einer Fläche unterhalb 12 m<sup>2</sup>. Die DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" und die Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz i.d.F. vom 06.03.2015 wird in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schmitten für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Grund" zu jedermanns Einsicht vorgehalten.

## 4. Hinweise (Fortsetzung)

**4.3 Brandschutz, Rettungsdienst:** Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.

**4.4 Erdarbeiten:** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

**4.5 Altlasten:** Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

**4.6 Stellplätze:** Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten nachzuweisen.

**4.7 Artenschutz:** Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Bei neuen Gebäuden sollen zusätzliche Nisthilfen insbesondere für Haussperling und Mehlschwalbe vorgesehen werden.

## 5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.  
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.  
 - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 - **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).  
 - **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

## 6. Verfahrensvermerk (Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **06.07.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Juli 2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **17.04.2023 bis 26.05.2023** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Juli 2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **17.04.2023 bis 26.05.2023** öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Juli 2023** wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **31.07.2023 bis 18.08.2023** erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Schmitten hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **27.09.2023** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **September 2023** als Satzung beschlossen.

28.11.2023  
 Schmitten, den  
 Bürgermeisterin  
 Julia Krügers  
 Bürgermeisterin

28.11.2023  
 Schmitten, den  
 Bürgermeisterin  
 Julia Krügers  
 Bürgermeisterin

28.11.2023  
 Schmitten, den  
 Bürgermeisterin  
 Julia Krügers  
 Bürgermeisterin

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten  
 Bebauungsplan "Im Grund" - 2.Änderung  
 im Ortsteil Schmitten**

<b>AUSFERTIGUNG</b>	
Planfassung: <b>September 2023</b>	Datum: <b>09.11.2023</b>
Bearbeitung: A. Zettl	Projekt-Nr.: <b>20-005</b>
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	

**Planungsbüro Zettl**  
 Südhang 30  
 35394 Gießen  
 Tel.: 0641 49410-349  
 Fax.: 0641 49410-359  
 email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)  
 Internet: [www.planungsbuero-zettl.de](http://www.planungsbuero-zettl.de)

Planungsbüro **ZETTL**  
 Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik