



# Gemeinde Schmitten

## Bebauungsplan "Westlich Limesstraße" im Ortsteil Oberreifenberg

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberreifenberg, Flur 3, Flurstück Nr. 95/1

Gemarkung Niederreifenberg, Flur 8, Flurstück Nr. 87 (teilweise)

Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, Flurstücke Nr. 2/2 (teilweise), Nr. 2/3 und Nr. 24/1 (teilweise)



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Erhalten am 25.01.2023. Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn, UTM-Koordinaten

**Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)**  
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>		
SO "B+G+K" Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" (§ 11 BauNVO)	0,25	0,50	III	11,00	a	Sattel- und Walmdach 15° - 45°

<sup>1)</sup> Bezugshöhe ist der Bezugspunkt "BP=662müNN" der in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegfläche.

**LEGENDE**

**FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- SO: Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie und Kultur" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- a: abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Waldwirtschaftsweg/Feuerwehrezufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**GRÜNFLÄCHEN**

- oG: Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Frischgrünland" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- pG: Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Frischgrünland" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

- Flächen für den Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Höhlenbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzung A.2.4.) § 11 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Gebäude Bestand
- Vorhandene Schranken
- FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“
- Naturschutzgebiete
- Unterirdische Versorgungsleitung der Syna GmbH, hier: Mittelspannungskabel
- Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Limburg an der Lahn vom 17.10.2023)

**PLANVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 29.03.2023

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 25.01.2024

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 05.02.2024 bis 08.03.2024

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 29.01.2024

**Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB am .....

**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** durch Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Internet. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt vom .....

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Schmitt, den .....

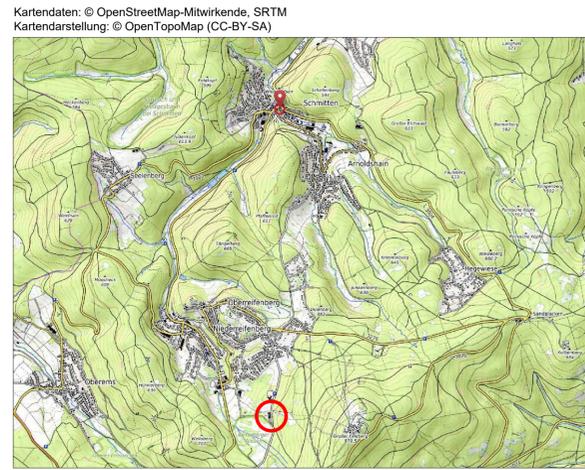
Siegel  
Unterschrift  
Bürgermeisterin

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Schmitt, den .....

Siegel  
Unterschrift  
Bürgermeisterin

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)



**Gemeinde Schmitten**

**Bebauungsplan "Westlich Limesstraße" im Ortsteil Oberreifenberg Entwurf**

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 090.423

Datum: November 2024 Plan-Nr.: e\_1000

bearbeitet: JG/SF geäd.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de