

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche - Bachbegleitweg
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Fläche für die Anlage einer Gehölz-pflanzung

- Anpflanzen eines Solitärbaumes
- Erhaltung des Walnußbaumes
- Private Grünfläche - Obstwiese
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

- Bestehende Bebauung
- Anpflanzung von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung

Nachrichtliche Übernahme:

- Fläche für die Wasserwirtschaft

GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL ALTENMITTLAU BEBAUUNGSPLAN "AN DER HAMPESMÜHLE, 1.ÄNDERUNGSPLAN" MIT LANDSCHAFTSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl 0,7

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Firsthöhe darf max. 10,5 m betragen, bezogen auf Fahrhahnoberkante der Kegelbahnstraße.

Innerhalb eines 8,0 m breiten Streifens längs des Birkgisbaches ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern anzulegen sowie pro angefangener 10,0 m Grundstücksbreite 1 Obstbaum oder 1 Baum aus nachfolgender Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten; eine zusätzliche Bepflanzung mit Blumen oder mit Sträuchern ist unzulässig. Außerdem sind in diesem 8,0 m breiten Streifen Einfriedigungen weder zum Birkgisbach noch zwischen den Baugrundstücken zulässig.

Gebiet 2

Mischgebiet

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,7

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Firsthöhe darf max. 10,5 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anlage einer Gehölzpflanzung ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern sowie eine mindestens zweireihige Abpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Für diese Gehölzpflanzung dürfen mit Ausnahme der vorhandenen Obstbäume nur die in nachfolgender Auswahlliste aufgeführten Bäume und Sträucher verwendet werden. Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt maximal 0,8 m. Der Anteil der einzelnen Arten innerhalb dieser Abpflanzung darf 20 % nicht übersteigen und der Anteil der Bäume 5 % nicht unterschreiten.

Private Grünfläche - Obstwiese

Soweit nicht bereits vorhanden, sind auf der als Obstwiese festgesetzten Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Auf mindestens 90 % dieser Grundstücksfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern anzulegen und zu unterhalten. Auf maximal 5 % dieser Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen einschließlich befestigter Wege, Freisitze o.ä. errichtet werden; Gartenhütten mit mehr als 40 m² Grundfläche oder weniger als 20,0 m Abstand zum Birkgisbach sind unzulässig.

Auswahlliste

| | | | |
|-----|--------------------|---|--------------------|
| B | Acer campestre | - | Feldahorn |
| B | Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| B | Alnus glutinosa | - | Erle |
| B | Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| | Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| | Corylus avellana | - | Haselnuß |
| | Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| | Evonymus europaea | - | Pfaffenhütchen |
| S,B | Prunus exelsior | - | Esche |
| B | Juglans regia | - | Walnuß |
| | Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| | Prunus spinosa | - | Schlehe |
| S,B | Quercus robur | - | Stieleiche |
| | Rosa canina | - | Hundsrose |
| | Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| B | Tilia cordata | - | Winterlinde |
| | Viburnum opulus | - | Wasserschneeball |

Gebiet 3

Gewerbegebiet

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,7

Für die Parzellen 42/2, 42/3 und 42/4 wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNutzungsverordnung festgesetzt mit der Einschränkung, daß nur die in § 6 Abs. 2 Ziff. 2, 3, 4, 5, 6, u. 7 aufgeführten Betriebe zulässig sind (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen zur Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Erhaltung des Baumbestandes

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit er einer baulichen oder sonstigen zulässigen Nutzung der Grundstücke nicht entgegensteht. Diese Einschränkung der Erhaltungsbindung gilt nicht für den Walnußbaum, dessen Erhaltung zeichnerisch festgesetzt ist.

Sofern eine Beseitigung einzelner Bäume unumgänglich ist, ist auf dem Grundstück eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Auf der Parzelle 44/2 sind mindestens 5 der 11 Streuobstbestände zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gebiet 1

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des Streifens nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwischen der Kegelbahnstraße und der vorderen Baugrenze ist das natürliche Gelände bis zur Höhenlage der Fahrhahnoberkante der Kegelbahnstraße aufzufüllen.

Innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf die Höhenlage des natürlichen Geländes - mit Ausnahme von Anböschungen an die aufzufüllenden Flächen im Verhältnis 1:1,5 - nicht durch Geländeaufschüttungen verändert werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HGO

Gebiet 1

Zulässige Dachform: Satteldach
Zulässige Dachneigung: 38° - 45°

Für Nebengebäude und Garagen sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Die zulässige Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt höchstens 5,5 m über Fahrhahnoberkante der Kegelbahnstraße.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Es sind mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen mit einem mindestens 25 %igen Laubgehölzanteil anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Gehölzanteil können vorhandene und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Laubgehölze angerechnet werden. Für die Berechnung des Laubgehölzanteils sind pro Baum 10 m² und pro Strauch 1 m² zugrunde zu legen.

Hinweise:

Im Hangbereich muß örtlich und zeitweise mit Hang-, Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Das zum Teil oberflächennahe Grundwasser kann betonschädigende Bestandteile aufweisen. Hochstehendes Grundwasser und wenig tragfähige oberflächennahe Bodenschichten können im Talbereich bautechnische Probleme aufwerfen.

Der Bereich zwischen Birkgisbach und Kegelbahnstraße ist hochwassergefährdet; in diesem Bereich bedarf jede Veränderung der Grundstücke, insbesondere die Bebauung, eines Verfahrens gemäß §§ 69 und 71 des Hessischen Wassergesetzes.

Gegen die Hessische Straßenbauverwaltung können keine Forderungen auf Schallschutz geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Planungsgebiet östlich des Birkgisbaches liegt in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.03.1995

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 15.12.1995

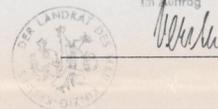
Freigericht, den 11.3.96

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 8. JUNI 1989 übereinstimmen.



Der Landrat des Landkreises Main-Kinzig
Katasteramt
Im Auftrag



Gelnhausen

8. JUNI 1989

Datum

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 18.06.1990
Az.: IV / 34-61 d 04/01 - Altenmittlau - 3 -

DER REGIERUNGSPRÄSIDIUM IN DARMSTADT
Im Auftrag

gez. Gross

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bekanntmachung am 5.4.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

7.8.96

Datum

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 11.7.1996 eingetreten.

Az.: IV 34-61 d 04/01 - Altenmittlau - 3 -

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Lindauer



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der BauNutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl. I vom 30.12.1986 S. 2665
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Auf dem Grundstück im 2. Geltungsbereich sind 12 Obstbäume aus folgender Liste zu pflanzen.

Sortenliste für den landschaftsgeprägten Streuobstbau

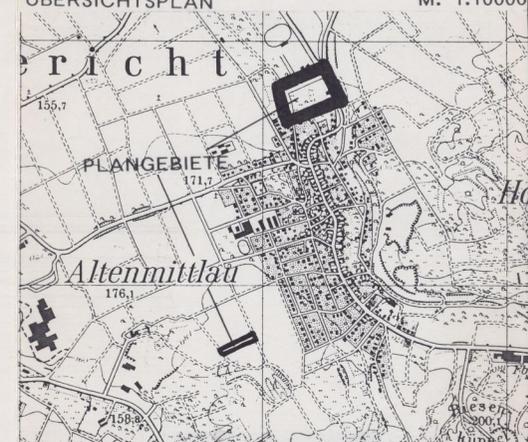
(Stand April 1991)

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Apfel | Birne |
| Bismarckapfel | Alexander Lukas |
| Bitterfelder Sämling | Baso's Flaschenbirne |
| Brauner Matapfel | Clapps Liebling |
| Bretbacher | Gellers Butterbirne |
| Boskop | Gräfin von Paris |
| Dittels Rosenapfel | Grüne Jagdbirne |
| Erschhofener | Gute Gräue |
| Freiber von Berlepsch | Gute Luise |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Köstliche von Charnou |
| Gelber Edelapfel | Madame Verte |
| Gewürzäpfel | Neue Poiteau |
| Goldparmäne | Nordhäuser Winterforelle |
| Grovensteiner | Oberöster Weinbirne |
| Hilde | Pastorenbirne |
| Himbacher Grüner | Schweizer Wasserbirne |
| Jakob Leibel | Williams Christ |
| Jakob Fischer | |
| Kaiser Wilhelm | |
| Kanadarenelle | Süßkirsche |
| Lohrer Rambour | Burlat |
| Phenischer Bohnapfel | Böfners Rote Knorpekirsche |
| Schafnase | Frühe rote Meckenheimer |
| von Blenheim | Große Prinzessin |
| Winterambour | Große Schwarze Knorpekirsche |
| Winterironenapfel | Halmüller |
| | Hedelfinger |
| | Königskirsche |
| | Oktavia |
| | Regina |
| | Schmahfeld. Schwarze |
| | Schneiders späte Knorpekirsche |
| | Souvenir de Charnou |
| | Teickners Schwarze |
| | Viola |

| | |
|----------|-----------|
| Walnuß | Spierling |
| Kastanie | Eberesche |

Regionale Sorten nach Absprache und Bestätigung mit dem zuständigen Gartenbaubereiter/Sachbearbeiter (SB) des Amtes für Landwirtschaft und Landesentwicklung.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



**GEMEINDE FREIGERICHT
ORTSTEIL ALTENMITTLAU**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"AN DER HAMPESMÜHLE, 1.ÄNDERUNGSPLAN"**

| | | | |
|--------------|---------|----------|--------------|
| MASSTAB | 1:1000 | ENTWURF | AUGUST 1984 |
| AUFTRAGS-NR. | 77-B-53 | GEÄNDERT | FEBRUAR 1986 |