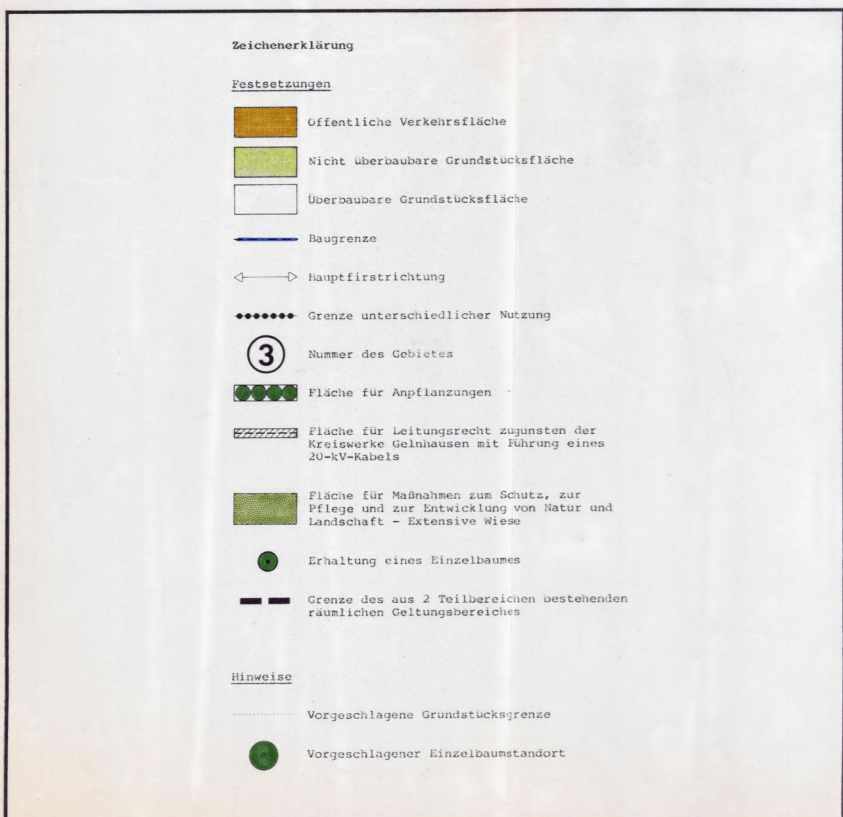


# GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL ALTENMITTLAU

## BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "VERLÄNGERTE JOSEFSTRASSE"



### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl: 0,3  
 Geschossflächenzahl: 0,3  
 Zahl der Vollgeschosse: 1  
 Höhe baulicher Anlagen: maximal 8,5 m über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße  
 Bauweise: offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
 Zahl der Wohnungen: maximal 2 pro Wohngebäude

#### Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl: 0,3  
 Geschossflächenzahl: 0,6  
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2  
 Höhe baulicher Anlagen: maximal 11,0 m über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße  
 Bauweise: offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
 Zahl der Wohnungen: maximal 3 pro Wohngebäude

#### Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl: 0,4  
 Geschossflächenzahl: 0,8  
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2  
 Höhe baulicher Anlagen: maximal 11,0 m über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße  
 Bauweise: offen  
 Zahl der Wohnungen: maximal 3 pro Wohngebäude

#### Grundstücksfreiflächen

In den Gebieten 1 und 2 sind mindestens 50 %, im Gebiet 3 mindestens 40 % der Baugrundstücksfreiflächen als Grünflächen mit einer mindestens 25 ligen Anpflanzung von Obstgehölzen oder von Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Auswahlliste 1 anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 50 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzunehmen ist.  
 Zusätzlich ist auf den Freiflächen zwischen der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anpflanzungen und der Grundstücksbauung pro angefangene 10 m Fassadenlänge mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Baum der Auswahlliste 1 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

#### Fläche für Anpflanzungen

Zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist innerhalb der Fläche für Anpflanzungen eine mindestens dreireihige Laubgehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind pro angefangene 2 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche mindestens ein Strauch und pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche mindestens ein Baum aus nachfolgender Auswahlliste 1 anzupflanzen. Zur Anpflanzung sollen mindestens 3 der aufgeführten Baumarten sowie mindestens 7 der aufgeführten Straucharten pro Grundstück verwendet werden.

#### Auswahlliste 1

(A) Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
(B) Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
(B) Corylus avellana	-	Walnuss
(B) Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
(B) Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
(B) Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
(B) Prunus avium	-	Vogelkirsche
(B) Prunus spinosa	-	Schlehe
(B) Quercus petraea	-	Traubeneiche
(B) Quercus robur	-	Stieleiche
(B) Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
(B) Salix caprea	-	Salweide
(B) Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
(B) Tilia cordata	-	Winterlinde
(B) Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

#### Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

Die Stellplätze, deren Zufahrten und die Zufahrten zu den Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einer wasserundurchlässigen Ausbaubweise herzustellen.

Entlang der Erschließungsstraße dürfen bei Grundstücken, die eine größere Breite als 10 m aufweisen, maximal 50 % der Grundstücksbreite als Einfahrtbereich für Garagen und Stellplätze genutzt werden.

Werden Garagen mit weniger als 20° Dachneigung errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Garagenwände sind vollständig mit Kletterpflanzen aus nachfolgender Auswahlliste II zu begrünen.

#### Auswahlliste II

(X) Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(X) Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(X) Humulus lupulus	-	Hopfen
(X) Hydrangea petiolaris	-	Kletter- Hortensie
(X) Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein

(X) = Kletterhilfe erforderlich

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume aus nachfolgender Auswahlliste III anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.  
 Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen.  
 Es ist nur eine Baumart zu verwenden.

#### Auswahlliste III

Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baumhasel

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensive Wiese

Die vorhandene Grünlandvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu extensivieren; die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Ablagerungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen, die Anlage von Flachwasserzonen oder Feuchtbiosphären sowie jeglicher Dünger- und Pestizideinsatz sind innerhalb der Kompensationsfläche unzulässig.

#### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

#### Dachgestaltung

Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45°. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude mit einer maximalen Außenwandhöhe von 3,0 m. Dächer mit einem Neigungswinkel von weniger als 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur als untergeordnete Dachaufbauten zulässig; die Summe ihrer Länge darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

#### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Laubgehölzhecken oder als optisch durchlässige Zäune mit Punktfundamenten und einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Darüber hinaus sind als straßenseitige Einfriedigungen auch Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.

#### Nachrichtliche Übernahme

Die im Westen des Baugebietes festgesetzte Fläche für Anpflanzungen liegt im Landschaftsschutzgebiet "Vogelsberg - Hessischer Speessart".

#### Empfehlung

Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassererzeugung zu verwenden. Die Speichergröße einer Regenwasserzisterne sollte mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen.

#### Hinweise

Die Baugrundverhältnisse für die Täler dieses Gebietes ("Somborner Senke") sind als normal anzusehen. Im Tal können hochstehendes Grundwasser und wenig tragfähige, oberflächennahe Bodenschichten bautechnische Probleme aufwerfen. Grundwasser dieses Gebietes können betonschädigend sein (DIN 4030).

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten; bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzelwirkungen zu schützen.

#### Bedingungen gemäß § 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

- Sämtliche Erschließungsarbeiten, deren Vorgehensweise und terminliche Durchführung sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von archäologisch versierten Fachkräften begleitet zu lassen.
- Einzelbaummaßnahmen bedürfen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die ihrerseits Bestandteil der baurechtlichen Genehmigung sein muß.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird unter den Bedingungen erteilt werden können, daß

- vor Aushub der Baugrube der Oberboden unter Aufsicht einer archäologisch versierten Fachkraft mittels Bagger mit Bösungshobel abgetragen wird, so daß ggf. Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen stattfinden können,
- der Abtrag des Oberbodens zeitlich vorgezogen, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn weiterer Erdarbeiten stattfinden und terminlich rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird.

#### 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 Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 192
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 GVBl. I S. 655

Aufstellung  
 Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.02.1990

Offenlegung  
 Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.09.1994 bis 14.10.1994

Beschluß  
 Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.11.1995

14.9.97  
 Datum

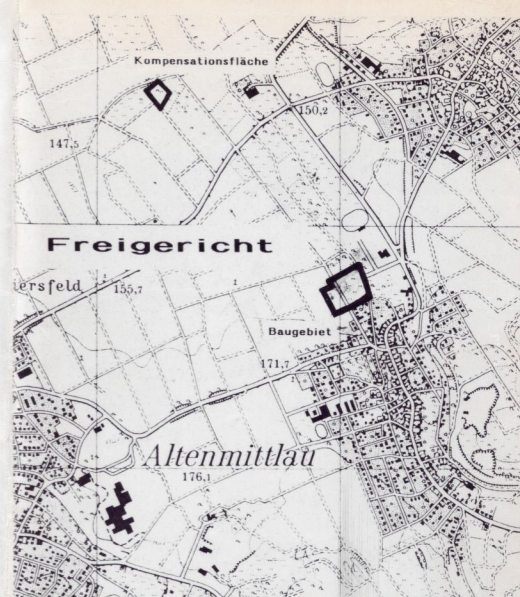
Prüfung des Katasterstandes  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises  
 Katasteramt  
 Im Auftrag  
 Unterschrift

Inkrafttreten  
 Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 8.2.97

14.9.97  
 Datum

### Übersichtsplan M. 1:10 000



**PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU**  
 DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN  
 DIPL.-ING. H. NEUMANN  
 DIPL.-ING. E. BAUER  
**GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1**  
 TEL. 06071 49333  
 i.A. [Signature]

**GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL ALTENMITTLAU**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "VERLÄNGERTE JOSEFSTRASSE"**

MASSTAB 1:1000, 1:2000  
 ENTWURF DEZEMBER 1992  
 AUFTRAGS-NR. 77-B-33  
 GEÄNDERT DEZEMBER 1995