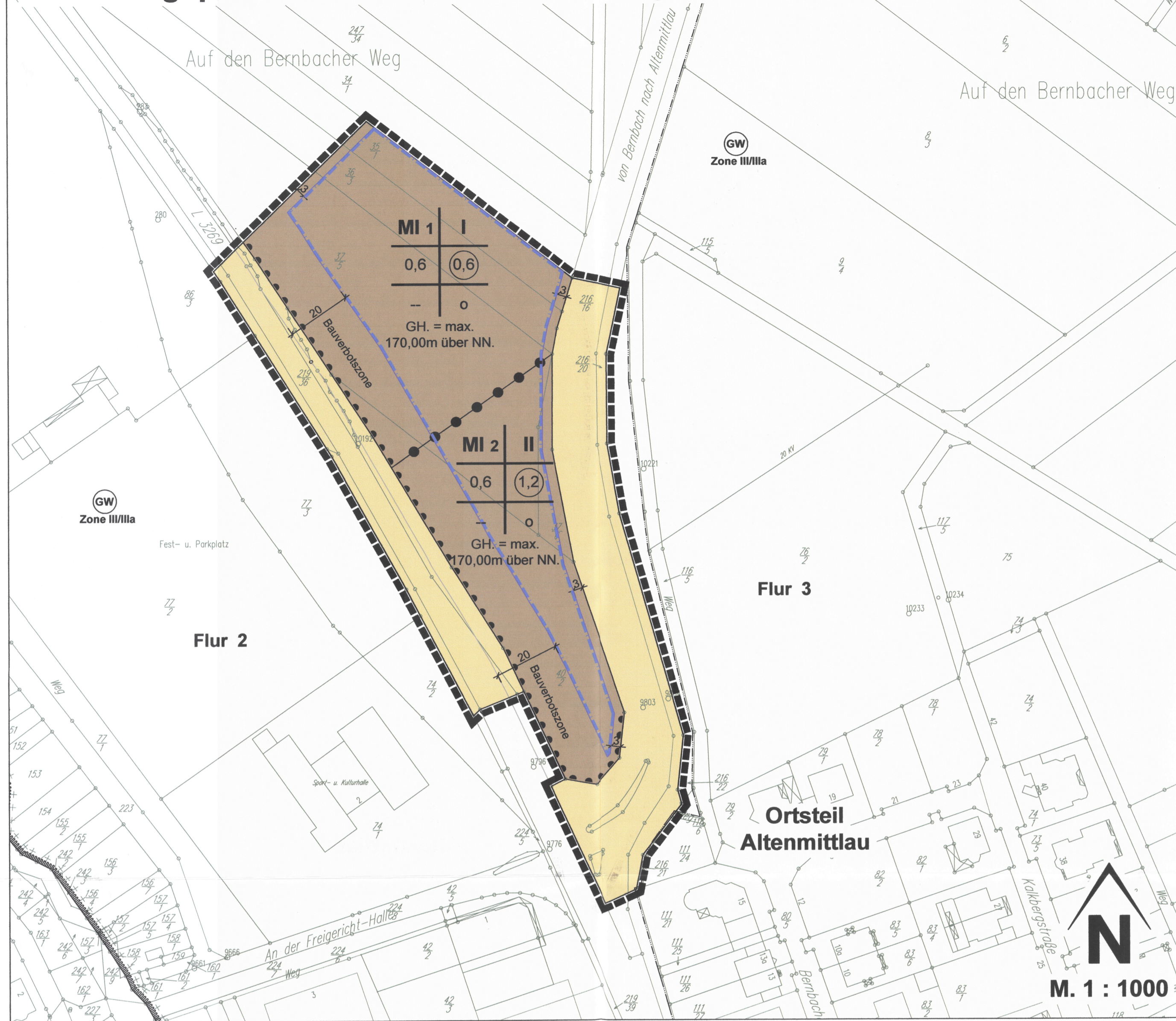


Bebauungsplan "Auf den Bernbacher Weg" (Teilplan A)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Gebäudehöhe

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI 1 Mischgebiet § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- GH = max. 170,00 m maximale Gebäudehöhe = 170,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

7. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III/IIa

9. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Ausgleichsfläche

10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

11. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (2) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind zulässig:
 Lebensmittelhandel (incl. Bäcker und Metzger) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 832 qm. Auf der Stellplatzfläche sind mind. 15 Bäume zu pflanzen gemäß der Artenliste (Ziffer 1.6).

1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind zulässig:

Gemäß § 6 Abs.2 BauNVO nur die Regeleutungen nach Ziffer:
 Nr.1 Wohngebäude
 Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude
 Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
 Nr.4 Sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Pläneintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 23a BauGB

In den Mischgebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.6 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.5 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Cornus sanguinea
Bergahorn	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Haselnuss
Hainbuche	Pfaffenhütchen
*Säulenhainbuche	Liguster
Carpinus betulus	Euonymus europaeus
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hundsrose
Winterlinde	Heckenkirsche
Sileneiche	Quercus robur
*Säuleiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
	Schlehe

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	Zwetsche
Dizels Rosenapfel	Nancy Reneklode
Schafnase	Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop	Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel	Gewürzäpfel
Gewürzäpfel	

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:	Gräser:	Festuca rupicaprina
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Melica ciliata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Carex humilis
Milder Mauerpfeffer	Sedum saxifragale	Carex caryophylla
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium	
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana	
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum	
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora	

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer	Parthenocissus quinquefolia	mit Kletterhilfe	Clematis montana
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Bergrebe	'rubens'
	'Veltischil'	Waldrebe	Clematis in Arten
		Geißblatt	Lonicera in Arten
		Kletterrosen	Rosa in Arten
		Kriecherich	Polygonum aubertii
		Wein	Vitis vinifera
		Blauregen	Wisteria sinensis

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Okokonto der Gemeinde Freigericht: Pflege von Streuobstflächen

1.7.1 Maßnahmen im Teilplan B

Anpflanzung einer Streuobstwiese mit Arten aus Ziffer 1.6.

1.7.2 Maßnahmen im Teilplan C

Anpflanzung einer Streuobstwiese mit Arten aus Ziffer 1.6.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Regenrückhaltung § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
 Bei dem anfallenden Niederschlagswasser sind 5l/ m² Dachfläche auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.3 Einfriedungen
 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

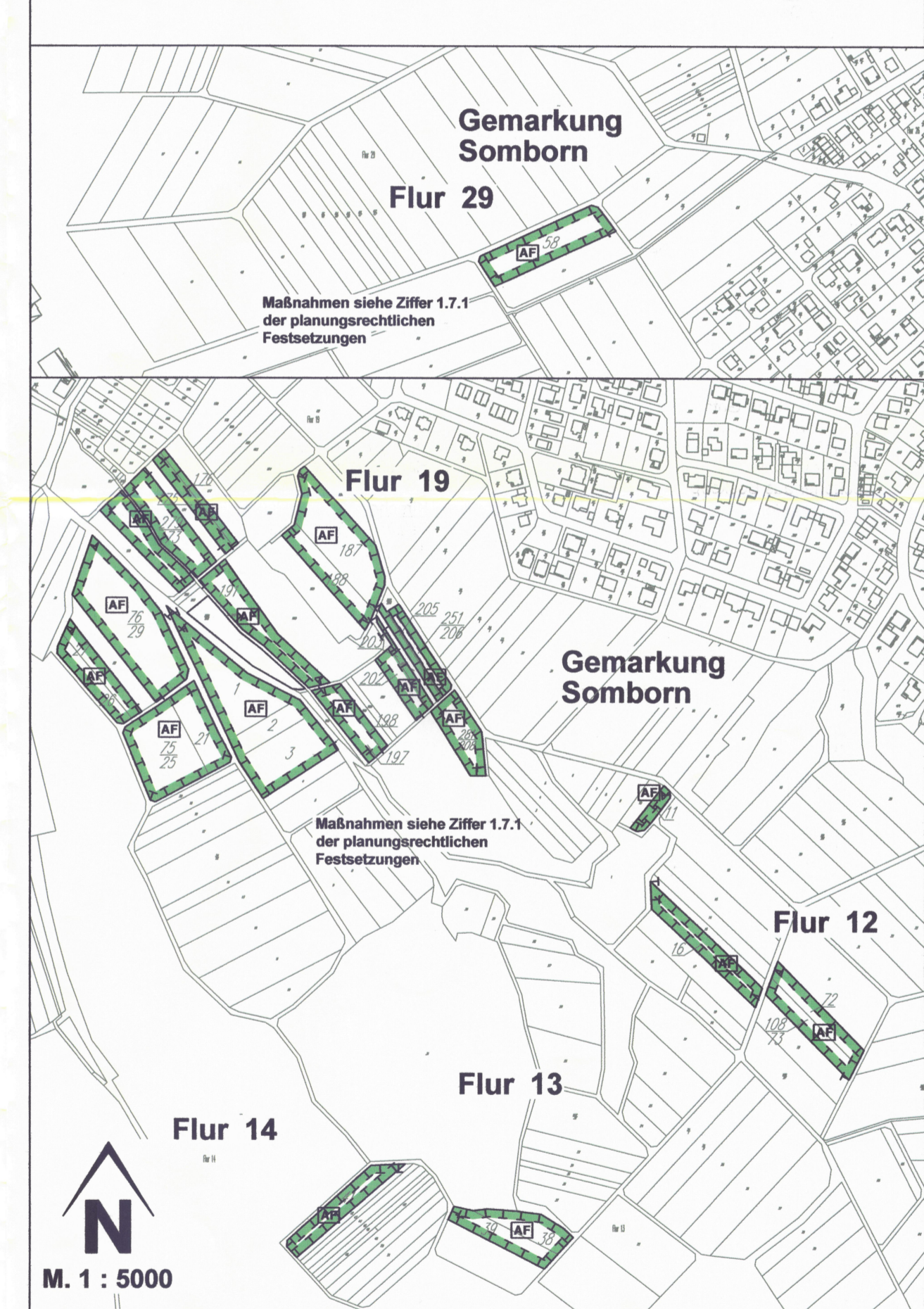
2.5 Werbeanlagen
 Innerhalb der Bauverbotszone der L 3269 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone sind so zu gestalten, dass keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße erfolgt. Werbeanlagen dürfen in ihrer Farbgestaltung nicht mit den Farben der Verkehrszeichen und Wegweisern identisch sein. Lichtwerbung mit wechselnden, bewegten oder laufenden Licht sind nicht unzulässig. Die von der L 3269 sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlagen wird auf 170,00m über NN. begrenzt.

2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 3269 (Bauverbotszone) sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

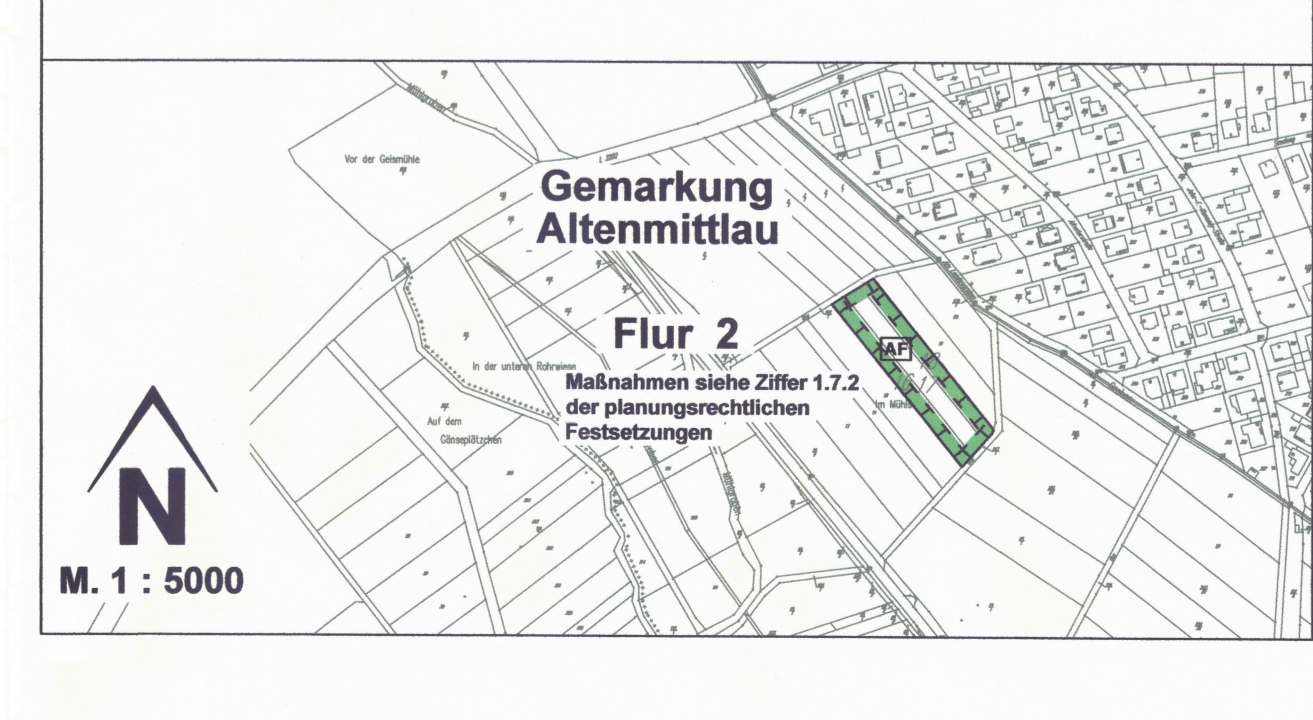
3. HINWEISE

- 3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- 3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.3 Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünzte Dächer ausgeführt werden.
- 3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.5 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.6 Gemäß dem § 20 HDStGH sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.
- 3.7 Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3.8 Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Schutzzone III/IIa der Trinkwassergewinnungsanlage in der Gemarkung Horbach und Niedermittlau der damaligen Gas- und Wasserversorgung Main-Kinzig-GmbH. Die Bestimmungen und Verbote der Verordnung vom 16.05.1986 (Staatsanzeiger Land Hessen, Nr. 24/1986, Seite 1252 ff) sind bei den weiteren Planungen zu beachten.

Ausgleichsflächen/Ersatzmaßnahmen Teilplan B



Ausgleichsflächen/Ersatzmaßnahmen Teilplan C



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1992 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 25.09.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Bernbacher Weg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.10.2008.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Am 25.09.2008 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 08.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 17.11.2008 bis einschließlich 17.12.2008.
 Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 13.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 17.12.2008 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Am 13.02.2009 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 18.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.02.2009 bis einschließlich 25.03.2009.
 Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 20.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 25.03.2009 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 03.09.2009 den Bebauungsplan „Auf den Bernbacher Weg“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 03.09.2009 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf den Bernbacher Weg“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 09.09.2009
 Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 09.09.2009 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.
 GdM. Lucas
 Bürgermeister

Freigericht, den 19.07.2013
 Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.
 KATASTERBESCHREIBUNG
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22.01.2006 überein.
 Freigericht, den 02.09.2009
 Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.
 12401
 Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
 Landschaftsplaner Th. Egel
 Langenscheidt, den 30.03.2009
 OFFENTLICHEN RECHTS

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan "Auf den Bernbacher Weg"

Gemeinde Freigericht
 Ortsteil Altenmittlau

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Auf den Bernbacher Weg" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/Ersatzmaßnahmen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL
 ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
 CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10
 63505 LANGENSELBD
 PHONE 0 61 84 / 93 43 77 FAX 0 61 84 / 93 43 78
 e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@online.de
 www.Planungsgruppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07086 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eggenmeier
		Ceprift	Egel
		Fertiggestellt	30.03.2009

