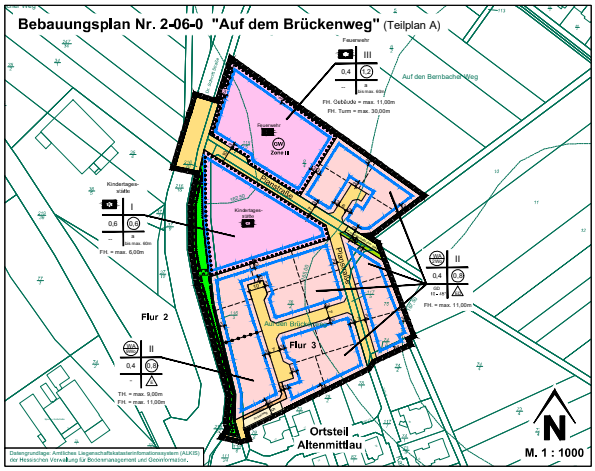
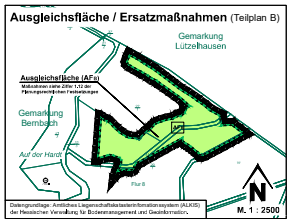
Bebauungsplan Nr. 2-06-0 "Auf dem Brückenweg" (Teilplan A)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen (Teilplan C)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besonderer Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 BauNVO (Feuerwehr sowie Kindertagesstätte) festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 9 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksvermessung ist zu beachten, dass die baumschutzrechtlichen Vorgaben von 25-40 Meter Abstand zur Mitte des Kreisverkehrs eingehalten werden.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist die offene Bauweise (o) sowie die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs 4 BauNVO festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind gemäß Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser (E) zulässig.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude 50 meter max. Gebäudelänge von 50 m zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist im allgemeinen Wohngebiet ist in der Nutzungsschablone angegeben. Hier ist festgesetzt, dass in den Einzelhäusern (E) maximal zwei Wohneinheiten und in den Doppelhäusern (ED) maximal drei Wohnungen zulässig sind. Im Einzelhausgebiet (Gebäude mit zwei Einzelhäusern und in Doppelhäusern) ist jeweils eine Wohnung zulässig, wenn die Nutzungsfläche der Wohnung mindestens 1/3 der Wohnfläche des dem Grundstück zugehörigen Wohnhauses beträgt.

1.5 Gebäudehöhen/ -Überflüsse

Festgesetzte Gebäudehöhen/ -überflüsse ist die Oberkante Straße, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist die Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzuwenden. Die Gebäudeoberkante/ -überfluss ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu rechnen.

Die festgesetzte Gebäudehöhen/-überflüsse für Einfriedungen an den Nachbargrenzen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Gerade mit der Verbindungslinie zwischen der Gebäudemitten der Straßen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe
§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und der Traufe und Firsthöhe werden von der festgelegten Gebäudeoberkante/ -überflüsse gemessen (siehe Gebäudeoberkante/-überflüsse 1.5).

1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Durch Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen und Abgrabungen Böschungen entstehen. Es sind von jeweiligen Grundstückseigentümer Böschungsmaße Breite 0,20 m, Tiefe 0,66 m auf dem Grundstücken zu dulden.

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

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsanlagen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Grünflächen - und Gestützmauer auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den eingemessen Vorgartenbereich und mindestens 40 % in den Gemeinbesitzerflächen und mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.10 Artenliste
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für die Bepflanzung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

Stieleiche	Acer platanoides	Stieleiche	Carpus carpinus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuss	Corylus avellana
Winterlinde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Tilia cordata	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina
		Schlehe	Sarb caprea
		Gemeiner Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstbäume, Hochstämme, z.B. STU 7 cm:

Apfel	Birne
Walter Erdapfel	Boskoop Pfaumenbirne
Wildenpomeranze Gute Grosse	
Ontario Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Renecloude
Acker Wildapfel	Hauszwetsche
Kalvill Weiner Bosbocop	
Boskoop Apfel	Kirsche
Gravenstein	Frühkirsch Schwaan
	Schwarze Knorpelkirsche
	Schwarze spätte Knorpelkirsche

1.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Bewirtschaftungen der Bodenstruktur und Erdarbeiten witterungsabhängig bei ausreichender Trockenheit durchzuführen.

Der Beginn der Baumaßnahmen muss wohlwollig vor der Brutzeiten bzw. wohlwollig vor der Rückkehr der Vögel aus ihrer Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

Gehölzrodungen dürfen nur in Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nistkästen
Für Gebäudeaus und jeweils 2 Kästen an den Wänden des Feuerwehr- und des KITA-Gebäudes anzubringen.
Für Gebäudeäußer sind jeweils 2 Nistkästen für Gebäudeäußer an den Wänden der Feuerwehr- und des KITA-Gebäudes anzubringen.

1.12 Flächen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen in Teilplan B:
Da wird ein Wildbrücke, von stark erfrorenden Weidgesellschaften hin zu oberbaumbestockten Erlen-Eschen-Bachniederwald und naturnahem durchwachsendem für extensive, naturschutzkonforme Grünlandnutzung Grünlandnutzung festgesetzt.
Die Umsetzung des Biotoptyp wird bis mindestens ca. 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Maßnahmen in Teilplan C:
Es wird eine Ackerfläche in eine extensive Wiese zur Verbesserung eines Heidenbestandsjungs umgewandelt und dauerhaft als solches anzeitnahten.
Auf der Fläche wird ein Streifen von 3-5m als Schwarzbrache umfahrbar, die restliche Fläche von 10-12m Breite wird als Blütenstreifen mit Regiosaat eingesät.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

2.1 Dachgestaltung

Dachneigung:
In dem WA 2 Wo sind Dachneigungen von 10-45° zulässig.

Dachgestaltung/Dachfarbe:
Dachziegel oder Dachsteine 19° nur leuchtenges Material wie z. B. beton/ziegel. Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rotfarbe zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten:
Gauben und ein Flachdach- Kehlen- Schlepp- oder Tonnengauben ausführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,25 m einzuhalten. Die Traufe der Gauben muss mindestens 0,25 m unter Dachkante und der Firsthöhe angeordnet, so wird dieses auf einer Höhe ausführen und 2-3 einem ansteigenden Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Pro Grundstück weisen mindestens 50% von stellplatzfähigen, nicht überdachtem Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und zu begrünen.
Die Hausanschlussmöglichkeiten von öffentlichen und privaten verkehrsflächen (z.B. Straßen, Wege, Gehsteige etc.) ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Eingrenzungen der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

2.4 Fertigstellung baulicher Anlagen

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben und als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Balkongitter sind zulässig. Die Fensterbänken gelten auch für Anrauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten
Werden in Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Bemerkungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weiteren Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz
Vorbehaltlich des Fliegendeiles befindet sich im Bodenkonkreal mir Siedlungsfunden der Steinzeit, Siellen bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu zeigen.

3.3 Baugrund, Ortsbüsen Karstnest, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, ergänzendgroße Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie die höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Dimensionierung der Gebäudegründungen. Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen mindestens 1 m über den höchsten Grundwasserstand oder die Kellersohlgeschoß oder wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfenster/-Lichtschächten zu entsprechen. Dieser Empfehlung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die zu hohe Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Regenwasserspeicherung
Es werden Zisternen empfohlen. Der 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 auszuführen und zu betreiben.

3.5 Photovoltik
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.6 Sichtverschattung
Verkehrsnahe mit grobem Fensterwurf und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte die Fenster gleichmäßig optimal ca. 30 % betragen.

3.7 Bodenverwendung
Der bituminöse Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf dem Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwenden (DIN 18915 und DIN 19731).
Baustellenverkehrsfläche und -ausfahrten sollen auf bereits verdichteten oder versiegelten Flächen eingerichtet werden.

3.8 Dachgestaltung Garagen
Garagen bereichsnaher Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachdeckung, Material und Farbton außenseiten abzustimmen.

3.9 Dachbegrünungen
Flachdächer sollen als biologischem Dächlein als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.10 Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandflächen sollen dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollen dabei eine Achsabstand von 0 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollen mindestens 2 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Betriebsbrunnen sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m gepflanzt werden.

3.11 Lichtquellen
Zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch Licht sind helle, verbrauchende künstliche Lichtquellen (z. B. Strahlenwerfer), Flacker- und Laserlicht, die Gestalt von Blitzlichtbrandlicht und Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen sollen eines maximal maximalen UV-Anteils Lichtspektrum zur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin, gemessen nach Lutherrs ausstrahlen. Lampen sollen nicht direkt vor allen mitfreiberaumen Flassaden und vor Flassaden und Grünbereiche Dauerscheinfestbalkone nach DIN 4109 angebracht werden.

3.12 Stellplatzmatrag
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (sgl. 2.2).

3.13 Immissionsschutz
Lärmverursachende Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Kühlwandanlagen/-gebläsen sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hierzu ausgerichte Lärm sollte mindestens 6 dB(A) unter dem Richtwert der TA Lärm nach Ziffer 2.2 liegen.
Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine tonundnicht impulshaltigen und tieffrequente Geräusche erzeugen.
Kinderspielplätze und Feuerwehr sollten so geplant werden, dass benachbarte Bereiche (z.B. Balkkäuser der KITA und Wohnbaßbereiche der Feuerwehr) abgrenzend bzw. abgeschirmt von den Gebäuden vorgenommen werden.

3.14 Gerüche
Geruchs emittierende Anlagen (z. B. Müllcontainer, Komposthäufen, Kleinhaltungen usw.gegenüber) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Gerätesatzung, Aufstellung entfernt schonstandortgerecht Gemeinschaftsbauten kein Gleichzeitig Geruchsbelästigungen für die Umgebung ausgeschlossen werden. Geruchsemittierende Anlagen sollen nicht weiter entfernt werden und sind dauerhaft gut zu pflegen