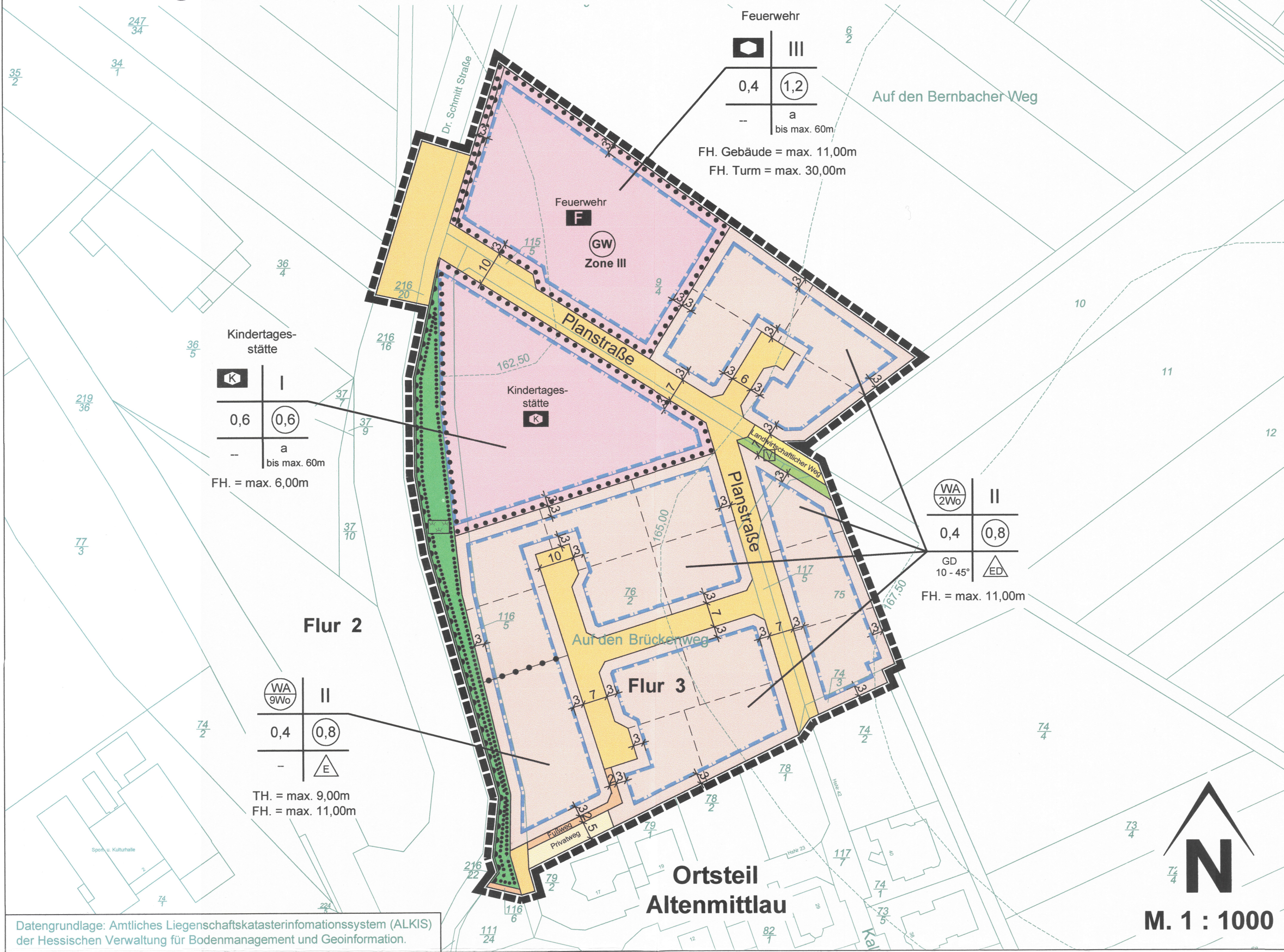
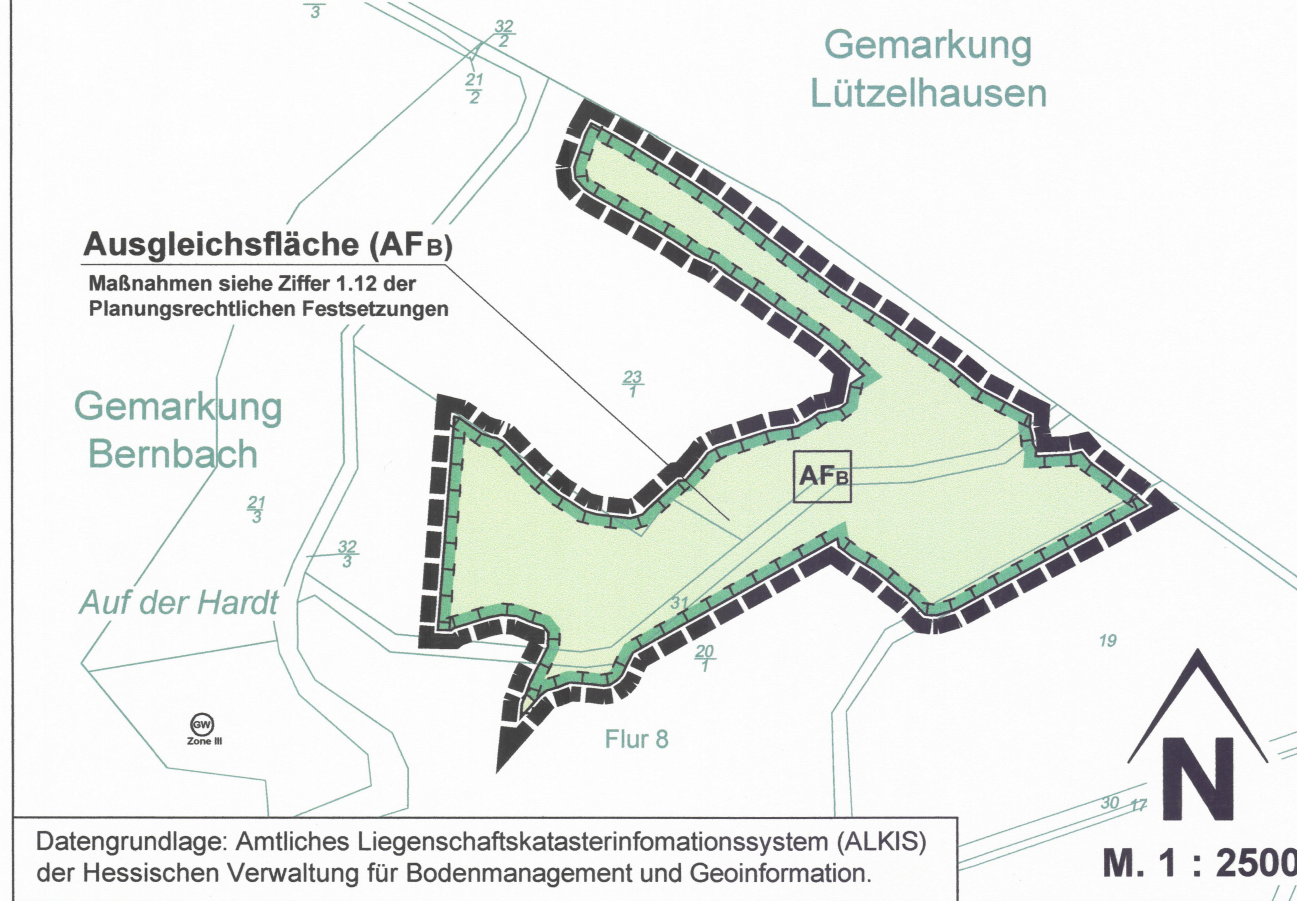


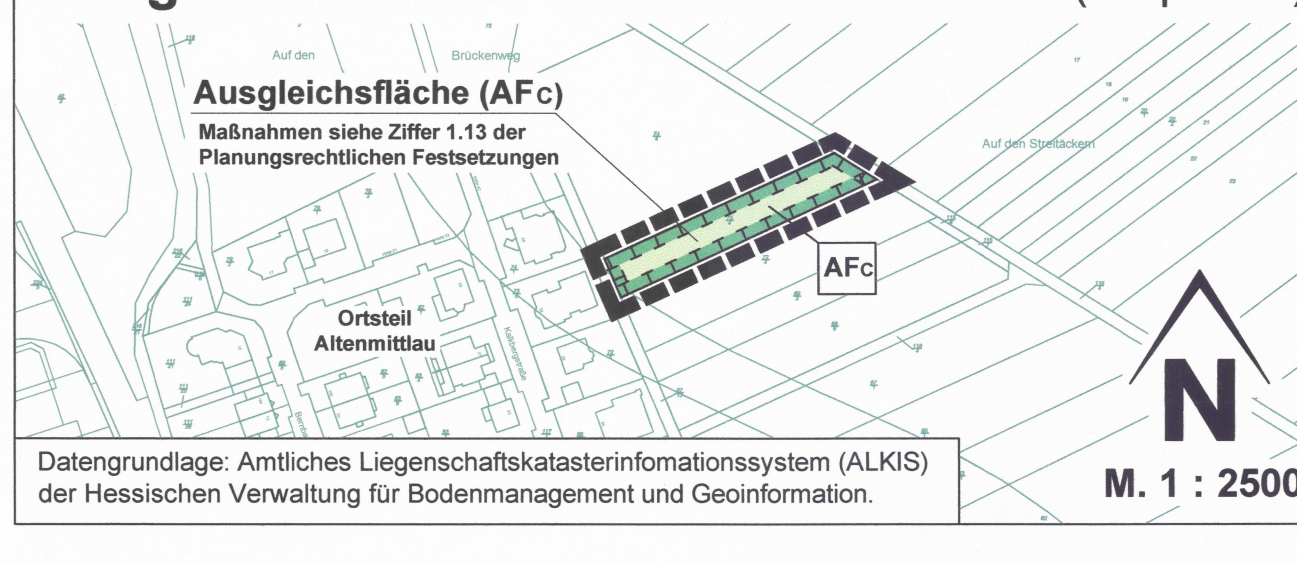
# Bebauungsplan Nr. 2-06-0 "Auf dem Brückenweg" (Teilplan A)



# Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



# Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen (Teilplan C)



## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

<b>1. Füllschema der Nutzungsschablone</b>	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe
<b>2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA 2/16	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (WO) / Wohneinheit zulässig
<b>3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
TH = max. 9,00 m	maximale Traufhöhe = 9,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/-oberfläche
FH = max. 11,00 m	maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/-oberfläche
<b>4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>	
O	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
A	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
A	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
A	Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 60m
A	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
A	Überbaubare Grundstücksflächen
A	nicht überbaubare Grundstücksflächen
<b>5. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB</b>	
A	Flächen für den Gemeinbedarf
A	Einrichtung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte -
A	Einrichtung Feuerwehr
<b>6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>	
A	Planstrassen - öffentlich
A	Fußweg - öffentlich
A	Privatweg
A	Landwirtschaftlicher Weg - öffentlich
A	Straßenbegrenzungslinie
A	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
A	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
<b>7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</b>	
A	Öffentliche Grünfläche
A	Zweckbestimmung Grünanlage
<b>8. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB</b>	
A	Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III, WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau
<b>9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</b>	
A	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
<b>10. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB</b>	
A	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
A	Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen
<b>11. Sonstige Festsetzungen</b>	
A	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
A	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
<b>12. Sonstige Planzeichen</b>	
A	vorhandene Grundstücksgrenzen
A	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
A	Maßlinie / Maßzahl
A	Flurstücksnummer
A	Höhenlinien

## 1.12 Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

**Maßnahmen in Teilplan B**  
 Es wird ein Waldumbau von standortfremden Waldgesellschaften hin zu edellaubholzreichem Erlen-Eschen-Bachrinnewald und naturnahem Buchenmischwald für extensive, naturschutzorientierte Einzelbaumweise Edellaubholzwirtschaft festgesetzt.  
 Die Umsetzung des Waldumbaus hat innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.

**Maßnahmen in Teilplan C**  
 Es wird eine Ackerfläche in eine optimierte Brache zur Gestaltung eines Felderchenbospaas umgewandelt und dauerhaft als solches unterhalten.  
 Auf der Fläche wird ein Streifen von 3-5m als Schwarzbrache unterhalten, die restliche Fläche von 10-12m Breite wird als Blühstreifen mit Regosaat eingesät.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

- Dachgestaltung**  
 Dachneigung  
 Im dem WA 2/16 Wo sind Dachneigungen von 10-45° zulässig.  
 Dacheindeckung/Dachfarbe  
 Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.  
 Dachaufbauten  
 Giebeln sind als Flachdach-, Sattel-, Schleppe- oder Tonnengiebel auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Giebeln haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Giebeln an der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**  
 Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudeführung zugelassen.  
 Die Niederschlagsabwasserung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (z. B. Straßen, Wege, Stellplätze etc.) ist an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.
- Einfriedigungen**  
 Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- Farbgebung baulicher Anlagen**  
 Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
- HINWEISE**
- Altlasten**  
 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 Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Denkmalschutz**  
 Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit Siedlungsfunden der Steinzeit. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalsystem, Gründungsberatung**  
 Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- Regenwassernutzung**  
 Es werden Zisternen empfohlen. 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 auszuführen und zu betreiben.
- Photovoltaik**  
 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfriesrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- Südausrichtung**  
 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fenstereinsatz optimal ca. 30 % betragen.
- Bodenverwendung**  
 Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 19915 und DIN 19731). Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits unversiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
- Dachgestaltung Garagen**  
 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Dachbegrünungen**  
 Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- Fassadenbegrünungen**  
 Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gepflanzt werden.
- Lichtquellen**  
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamers, Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechsellndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum (zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin, gemittelt nach unten) ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schutzverfugter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- Stellplatzsatzung**  
 Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (vgl. 2.2).
- Immissionsschutz**  
 Lärmemittlernde Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugshauben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hiervon ausgehende 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 ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.  
 Kindertagesstätten und Feuerwehrlöcher sollen so geplant werden, dass lärmintensive Bereiche (z. B. Spielplätze der KITA und Wartungsbereiche der Feuerwehr) abgewandt bzw. abgeschirmt von den Gebäuden vorgesehen werden.
- Gerüche**  
 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freizeite) kommt.
- Landwirtschaft**  
 Dies mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen eingehende Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.
- Wasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau.
- Glas am Gebäude**  
 Es sollen die Empfehlungen von Schmid et al. (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – Schweizerische Vogelwarte Sempach - 1.57, 2012) zur Verwendung von Glas an den Gebäuden beachtet werden, um den Anflug und damit den Tod von europäisch geschützten Vogelarten zu vermeiden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 10.12.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Brückenweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.04.2019. Der Gemeindevorstand hat 02.09.2019 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.04.2019.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
 Am 10.12.2018 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 23.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.09.2018 bis einschließlich 07.06.2019. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 02.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.06.2019.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
 Am 02.09.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 12.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 18.10.2019 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Freigericht hat am 13.12.2019 den Bebauungsplan „Auf dem Brückenweg“ in der Fassung vom 06.11.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Freigericht hat am 13.12.2019 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Brückenweg“ in der Fassung vom 06.11.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
 Die durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 13.12.2019 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Auf dem Brückenweg“ in der Fassung vom 06.11.2019 wurde durch den Bürgermeister am 20.01.2020 handschriftlich unterzeichnet und ausgesetzt.

Freigericht, den 20.01.2020

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 30.01.2020 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 05.02.2020

**KATASTERBESCHNEIDUNG**  
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

**Freigericht, den 8.11.2021**

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

**THOMASEGEL**  
 Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung  
 Carl-Friedrich-Bentz-Str 10  
 63505 Langenscheidt  
 Telefon: 061 94 / 93 43 77  
 Fax: 061 94 / 93 43 78  
 Mobil: 0172 / 67 55 802  
 www.planungsgruppe-egel.de

Langenscheidt, den 06.11.2019

**THOMAS EGEL**  
 Bürgermeister

## 1. Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 2-06-0**

# "Auf dem Brückenweg"

Gemeinde Freigericht  
 Ortsteil Altenmittlau

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 2-06-0 "Auf dem Brückenweg" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplans.

**THOMASEGEL**  
 Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Bentz-Str 10  
 63505 Langenscheidt  
 Telefon: 061 94 / 93 43 77  
 Fax: 061 94 / 93 43 78  
 Mobil: 0172 / 67 55 802  
 www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
18040 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigenmeister
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	06.11.2019

