



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

### Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise                  |                        |
| Traufhöhe                 |                        |
| Firsthöhe                 |                        |
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebiete sind höchstens 2 Wohnungen (WO) / Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 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
  - TI = 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
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
  - Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 60m
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte -
  - Einrichtung: Feuerwehr
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
  - Strassen -öffentlich-
  - Landwirtschaftlicher Weg -öffentlich-
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
  - Ö Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Grünanlage
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
  - Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung, Trinkwasserschutzgebiet
  - Schutzzone III, WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Brückenweg" § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung des Rechtsplans Bebauungsplan "Auf dem Brückenweg"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Maßlinie / Maßzahl
  - Höhenlinien
  - geplante Grundstücksgrenzen ( nicht rechtsverbindlich )
  - Flurstücksnummer
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung eine Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 BauNVO (Feuerwehr) festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß PlanZV 90 festgesetzt.
  - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Es ist die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer max. Gebäudelänge von 60 m zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

-entfällt-
  - Geländeoberkante/- oberfläche**

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die festgesetzte Geländeoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu giebeln. Die festgesetzte Geländeoberkante/-oberfläche für Einfriedungen an den Nachbargrenzen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Grenzen mit der Verbindungslinie zwischen der Gradientenhöhe der Straßen.
  - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).
  - Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Durch Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern entstehen. Es sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer Stützmauerwerke (Breite 0,20 m, Tiefe 0,40 m) auf den Grundstücken zu errichten.
  - 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.

- Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Auf den „Flächen für Gemeinbedarf“ sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbäum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

| Bäume, STU 14/16 cm                             | Sträucher, H 80/100 cm       |
|---|------------------------------|
| Aralis  | Roter Hartriegel             |
| Geißelweide                                     | Haselnuss                    |
| Spitzahorn                                      | Haselnuss                    |
| Bergahorn                                       | Acer pseudoplatanus          |
| Hainbuche                                       | Carpinus betulus             |
| Winterlinde                                     | Quercus robur                |
| Stieleiche                                      | Quercus petraea              |
| Traubeneiche                                    | Quercus robur                |
| Eberesche                                       | Sorbus aucuparia             |
| Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B. STU 7 cm: |                              |
| Apfel   | Birne                        |
| Geißelweide                                     | Böck's Flaschenbirne         |
| Winterambour                                    | Gule Graue                   |
| Ditzels Rosenapfel                              | Zwetsche                     |
| Schaffnase                                      | Nancy Reneklode              |
| Kaiser Wilhelm                                  | Hauszwetsche                 |
| Schöner aus Boskoop                             | Kirsche                      |
| Bismarckapfel                                   | Teldkerns Schwarze           |
| Gewürzluke                                      | Königs-Kirsche, Typ Querfurt |
|   | Schneiderspäte Knorpekirsche |
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Zum Schutz vor schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen sind Erdarbeiten witterungsabhängig bei ausreichender Trockenheit durchzuführen.

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nistkästen Für Fledermäuse sind 2 Kästen an den Wänden des Feuerwehrgebäudes anzubringen. Für Gebäudebrüter sind 2 Nistkästen für Gebäudebrüter an den Wänden des Feuerwehrgebäudes anzubringen.
- Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**

-entfällt-
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
  - Dachgestaltung**

-entfällt-
  - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugewiesen. 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 Kunststofferkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wändenflächen 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 Staatl. 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 Kanalnetz, 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 der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten 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 Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
  - Südausrichtung**

Räume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fenstergläsanteil 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 verwenden (DIN 18919 und DIN 19731).
  - 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 fenestlose 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-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzbroskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollen eines inerten/energieeffizienten UV-Armes Lichtspektrum (nur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin, gelenkt nach unten) ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützender Daueranfahrtsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
  - Stellplatzsatzung**

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
  - Immissionsschutz**

Lärmemittlernde Anlagen, wie z. B. Lüftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugshauben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. 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. Lüftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Die Feuerwehr sollten so geplant werden, dass lärmintensive Bereiche (z. B. 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 Daueranfahrtsräume bzw. Daueranfahrtsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinem Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueranfahrtsräume nach DIN 4109 und Daueranfahrtsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
  - Landwirtschaft**

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden 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 der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Schmid et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach, 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), 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**  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 27.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-06-1, 1. Änderung Auf dem Brückenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.07.2022.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**  
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 15.09.2022. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 11.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.09.2022 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 03.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 2-06-1, 1. Änderung Auf dem Brückenweg in der Fassung vom 23.09.2022 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 03.11.2022 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2-06-1, 1. Änderung Auf dem Brückenweg in der Fassung vom 23.09.2022, gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 03.11.2022 beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 2-06-1, 1. Änderung Auf dem Brückenweg in der Fassung vom 23.09.2022, wurde durch den Bürgermeister am 06.12.2022, handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Freigericht, den 06.12.2022  
  
(Dr. Albrecht Eitz)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 23.11.2022 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 06.12.2022  
  
(Dr. Albrecht Eitz)  
Bürgermeister

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

Langensfeld, den 23.09.2022  
  
Thomas Egel

### Mehrausfertigung - Gemeinde

## Bebauungsplan Nr. 2-06-1

# "1. Änderung Auf dem Brückenweg"

(im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

## Gemeinde Freigericht

### Ortsteil Altenmittlau




Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langensfeld  
planungsgruppe-egel@online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84 / 93 43 77  
Fax: 061 84 / 93 43 78  
Mobil: 0172 / 67 55 802

**M. 1:1000**

|             |                 |                |               |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|
| Projekt Nr. | Verfahrensstand | Entwickelt     | Egel          |
| 22035 - 00  | Satzung         | Bearbeitet     | Egentnermeier |
|             |                 | Geprüft        | Egel          |
|             |                 | Fertiggestellt | 23.09.2022    |

