



Für den Bebauungsplan der Gemeinde Freigericht, Ortsteil Bernbach
- Plangebiet "Gründige Bäume" -

Bebauungsplan "Gründige Bäume" - Flur 4

gemäß §§ 9 - 12 BauG vom 23.6.1960

Maßstab: 1:1000

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

- Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1-3 der Bebauungsverordnung vom 26.11.1960)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1, 1a des BauG sowie §§ 16, 17 BauNVO)

Römische Ziffer II Zahl der Vollgeschosse (Nichtetage)
 Dezimalzahl 0,3 Grundflächenzahl
 Dezimalzahl im Kreis 0,6 Geschossflächenzahl

- Bauweise, Bauformen, Begrenzungen
(§ 9 Abs. 1, 1b BauG und §§ 22, 23 BauNVO)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 --- Baugrenze
 ↔ Hauptflucht

- Verkehrflächen:
(§ 9 Abs. 1, 3 BauG)

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauG)
 - - - vorhandene Grenzen
 - - - geplante Grenzen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: Im Auftrag der Gemeinde Freigericht, Main-Kinzig-Kreis durch Obm. Dipl.-Ing. Helmut Müller Gehlhäuser, im Auftr. 1975

Wichtigkeit der Planungsentscheidung:
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Gehlhäuser, den ... 9. Sept. 1976

Katasteramt
 im Auftrage

Offenlegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 Abs. 16 BauG nach Bekanntmachung
 vom 10. Dezember 1975

von 22.12.1975 bis 02.02.1976

Beschlossen: als Satzung gemäß § 10 durch die Gemeindevertretung
 am 11.06.1976

Der Bürgermeister

Genehmigt: gemäß § 11 BauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt
 am 14. Sept. 1976

Genehmigt
 mit Vgl. vom 14. Sept. 1976
 Az. V/3-61 d/04/01
 Darmstadt, den 14. Sept. 1976
 Der Regierungspräsident
 im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 14. Sept. 1976 im Folgerichter-Boten bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gründige Bäume" im Ortsteil Bernbach ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.
 Der Bürgermeister

Begründung gem. § 9 (6) BauG

Inhalt:
 Allgemeines
 Verkehrslage
 Bodenordnungsmaßnahmen
 Erschließungsmaßnahmen
 Festsetzungen

1) Allgemeines

Die Baulichkeit des Ortsteils Bernbach der Gemeinde Freigericht erfordert die Neuaussweisung eines Baugebietes (Überwiegend für den Eigenbedarf).
 Zwar sind noch nicht alle zur Verfügung stehenden Baulöcher bebaut, da aber die Bodenordnung und Erschließung für das neue Gebiet noch durchzuführen sind, muß das Vorhaben in Angriff genommen werden.
 Das Gebiet liegt am Ostrand der Gemarkung Bernbach. Die Vogelbergstraße, die Brentanostraße und die Spessartstraße sind bereits einseitig bebaut und bilden den derzeitigen Ortsrand.
 Im Vorgriff auf die Planung sind im Planungsgebiet bereits 2 Wohnhäuser errichtet und die oben genannten Straßen teilweise fertiggestellt (Gesamtstraße: Fahrbahn 4,0 m Breite, einseitig Hochbord und Rinnstein, kein Gehsteig; Brentanostraße: Fahrbahn 4,5 m breit beidseitig Hochbord, kein Gehsteig; Vogelbergstraße: Fahrbahn 5,5 m breit, beidseitig Bord- und Rinnstein)

2) Verkehrslage

Das Baugebiet liegt zwischen der L 3202 und der Birkenheimer Straße.

3) Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind erforderlich und sollen als Umlage oder Grenzregelung durchgeführt werden.

4) Erschließungsmaßnahmen

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:
 a) Straßen- und Umlagebau 80.000,00 DM
 b) Kanalisation 40.000,00 DM
 c) Wasser 20.000,00 DM
 d) Beleuchtung 10.000,00 DM

5) Festsetzungen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Garagen und Stellplätze nach der vorhandenen Ortssetzung sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
 5.4 Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß so anzulegen, daß diese höchstens 1,00 m über der Bordsteinoberkante der davorliegenden Straße liegt.
 5.5 Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß so anzulegen, daß diese höchstens 1,00 m über der Bordsteinoberkante der davorliegenden Straße liegt.
- Bei Baugrundstücken mit Hanglage darf von Artikel 5.4 und 5.5 dieser Satzung dahingehend abgewichen werden, daß die Fußbodenoberkante Erdgeschoß bei allen Gebäuden 0,35 m über dem gemessenen Gelände, gemessen an der rückwärtigen Gebäudeseite, liegen darf.
- Die Geschöfthöhen der Wohngebäude dürfen 3 m nicht überschreiten.
- Die Garagengebäude dürfen, gerechnet vom Geländeschnitt an der bergseitigen Außenwand bis zur Traufe, eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- Die Vorgärten dürfen nur als Ziervgärten hergerichtet werden und sollen zur besseren Gestaltung des Gesamtbildes auch mit hochwachsenden, möglicherweise immergrünen Solitärpflanzen bepflanzt werden.
- Die Höhenlage der Grundstücke ist nach der Straßendecke auszurichten und darf allgemein nur geringfügig durch Auf- oder Abtragung verändert werden.
- Nebenanlagen auf Baugrundstücken und öffentlichen Flächen sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.

6) Nachrichtlich

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Bauwerke gemäß § 29 (4) HBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gründige Bäume"

- Kniestücke
Kniestücke (Drempel) sind nicht zulässig.
- Fassaden
Die Außenflächen der Gebäude dürfen nicht mehr als 2 verschiedene Putzfarben erhalten.
- Dächer
6.2.1 Es sind nur Sattel- und Walddächer zugelassen.
6.2.2 Die Dachneigung bei Sattel- und Walddächern soll 25° nicht unter- und 35° nicht überschreiten.
Ausnahmen hierfür können zugelassen werden, wenn Baugruppen (mindestens 2 Gebäude) mit gleicher abweichender Dachneigung errichtet werden.
- 6.3.3 Die Dächer sind in dunklen Material einzudecken.
- 6.3.4 Dachaufbauten und Gaupen sind nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen sind straßenmäßig mit durchbrochenen Zäunen und einem Sockel von max. 0,30 m herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Mülltonnen
Mülltonnen sind in die Einfriedigungen an der Straßenfront mittels Mülltonnenschranken einzubauen.
- Innenstraßen
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Beschlüssen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht am
15.02.1977.
Veröffentlicht am 1.05.1977.

