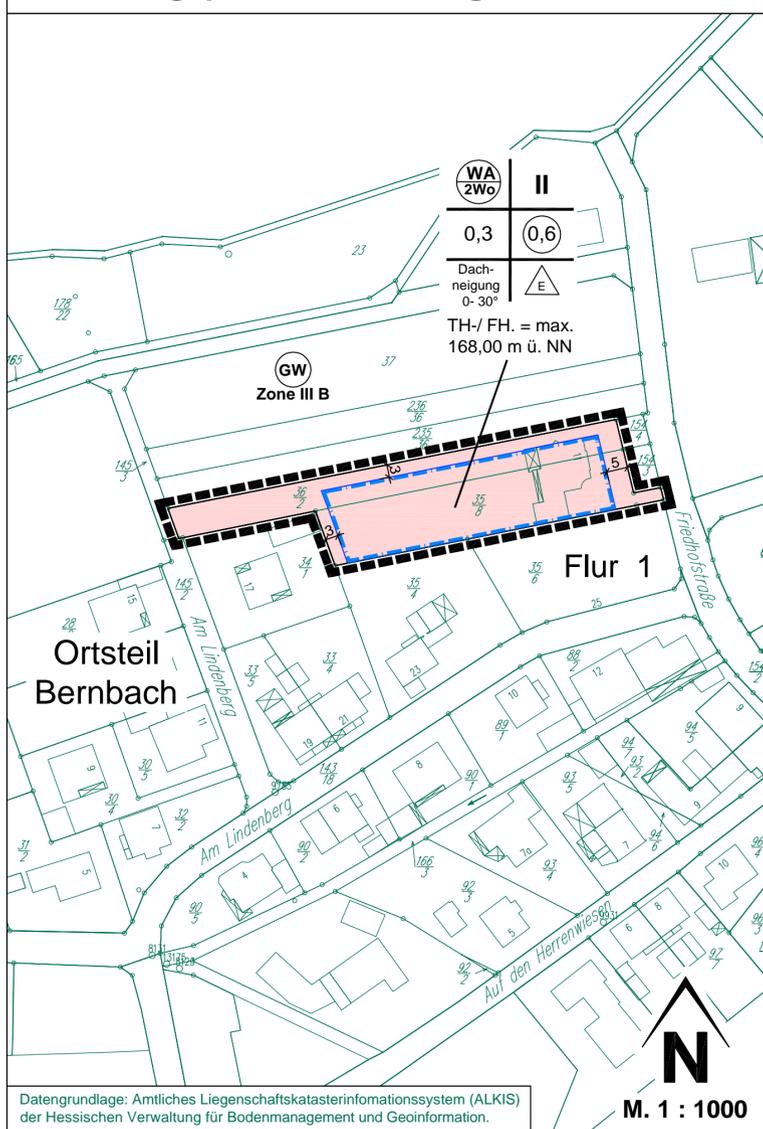


Bebauungsplan "1. Änderung Friedhofstraße"



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

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

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- TH-/ FH. max. 168,00 m ü. NN maximale Trauf- / Firsthöhe = 168,00 m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

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

- nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone III B

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Angabe der zulässigen Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl

1. 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, das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 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 § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E) zulässig.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Das Höchstmaß der Trauf-/ Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Trauf-/ Firsthöhe wird auf max. 168,00 m ü. NN festgesetzt.
- 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**
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren 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.
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm	Acer platanoides	Sträucher: H 80/100 cm	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Corylus avellana
Bergahorn	Carpinus betulus	Haselnuss	Euonymus europaeus
Hainbuche	Tilia corda	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea
Eberesche		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

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

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluke	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Quersfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

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

- Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Es ist zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merktblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RISWag) zu beachten. Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
- Dachgestaltung**
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 0-30° zulässig.
Dacheindeckung
Es sind bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schlep- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche sind an den Wandflächen unzulässig grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
- Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m in den Wohngebieten zulässig.
- HINWEISE**
 - Regenwassernutzung**
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.
 - Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
 - Photovoltaik**
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.
 - Dachbegrünungen**
Die Dachflächen von Flachdachgaragen 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 m² gepflanzt werden.
 - Bodenverwendung**
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
 - Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung 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 wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von 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**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
 - Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III /IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen.

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 (BauNutzungsverordnung - 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), 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 01.10.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.10.2015.
 - ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 01.10.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung 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 26.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 22.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 05.02.2016 aufgefordert worden.
 - SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am den Bebauungsplan „1. Änderung Friedhofstraße“ in der Fassung vom 30.03.2016 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Friedhofstraße I“ in der Fassung vom 30.03.2016 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
 - AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung Friedhofstraße“ in der Fassung vom 30.03.2016 wird durch den Bürgermeister handschriftlich unterzeichnet und ausfertigt.
- Freigericht, den (Joschim Lucas) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.
- Freigericht, den (Joachim Lucas) Bürgermeister
- KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.
-, den 30.03.2016
- Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.
- Langensfeld, den 30.03.2016

. Ausfertigung

Bebauungsplan
"1. Änderung Friedhofstraße"
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)
Gemeinde Freigericht
Ortsteil Bernbach

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

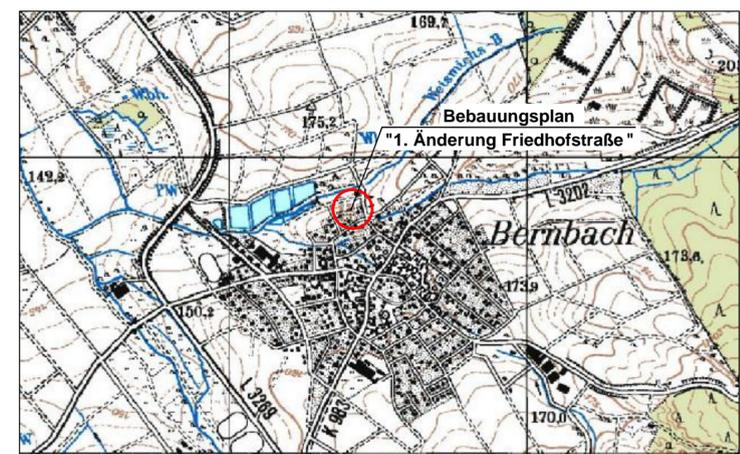
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langensfeld

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de



M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
15028 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	30.03.2016



Übersichtskarte