






Zeichenerklärung:

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Fläche für Garagen
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Baugrenze
-  Hauptfirstrichtung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL BERNBACH

ABRUNDUNGSSATZUNG "JAHNSTRABE"

gem. § 34 (4) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 30.06.1996 (BGBl. I S. 1189)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3
Geschoßflächenzahl: 0,3
Zahl der Vollgeschosse: 1

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig, Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölz- bepflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 1,0 m unter ausschließlicher Verwendung von Arten der Auswahlliste 1 anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Es sind mindestens 5 Gehölzarten - darunter eine Baumart - zu verwenden. Der Anteil einer Art hat dabei mindestens 5% der Stückzahl zu betragen.

Auswahlliste 1

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| (B) Acer campestre | - Feldahorn |
| (B) Acer platanoides | - Spitzahorn |
| (B) Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus avellana | - Waldhasel |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Ribes alpinum | - Alpenjohannisbeere |
| Salix alba | - Weißweide |
| Syringa vulgaris | - Gemeiner Flieder |

(B) = Baum

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen dürfen pro Grundstück nur maximal 50% der Grundstücksbreite als Einfahrtsbereich für Garagen und Stellplätze genutzt werden. Die Stellplätze, deren Zufahrten und die Zufahrten zu den Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 HBO

Dachform:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Garagen können auch mit Flachdach errichtet werden, wenn sie dauerhaft begründ sind.

Dachneigung:

Es sind nur Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig.

Dacheindeckung:

Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

Traufhöhe:

Die zulässige Höhe der Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche darf höchstens 4,0 m betragen.

Das festgesetzte Maß für die zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der traufseitigen Außenwand über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße.

Einfriedigungen:

Bauliche Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß Kleintiere ungehindert wechseln können.

Regenwassernutzung:

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 24.3.1997

Az.: IV 34-6120/17-Bernbach-3/196

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

Lindauer



Hinweise:

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse früherer Siedlungstätigkeit wie Bodenverfärbung, Steinsetzungen, Mauer-, Bestattungs-, Skelett-, Werkzeug-, Gefäß-, Schmuck-, Waffenreste o.ä. sind unverzüglich dem Gemeindevorstand Freigericht, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige in unversehrtem Zustand zu bewahren sowie in geeigneter Weise gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.

Entsprechende Hinweise auf § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz sind in die Leistungsverzeichnisse für Erdarbeiten zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III für die Trinkwasserbrunnen Bernbach und Niedermittlau.

Empfehlung:

Die erforderliche Speichergröße einer Regenwasserzisterne sollte mindestens 3,0 cbm betragen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.1996.

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.10.1996 bis 05.11.1996

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 30.01.1997.

13.2.97
Datum

Unterschrift

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 4.2.98

23.2.98
Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132.

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466.

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775.

Hinweise:

- a) Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Freigericht ist zu beachten.
- b) Die Baustellenentwässerung ist in den Landersgraben einzuleiten (hierfür ist die Genehmigung durch die zuständigen Wasserbehörden erforderlich).
- c) Bei Errichtung von Brauchwasseranlagen ist eine Wasseruhr zu installieren.
- d) Für jedes Grundstück ist ein Übergabeschacht erforderlich.
- e) Die Anzeigepflicht gem § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.