

# Bebauungsplan "Gewerbepark Birkenhain" in Bernbach und Lützelhausen der Gemeinde Freigericht, Ortsteil Bernbach

## - Teilplan A -



Der Bebauungsplan "Gewerbepark Birkenhain" besteht aus den Teilplänen A und B.

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Landwirtschaftlicher Weg
  - Holzabfuhrweg
  - Fuß- und Radweg
  - Andienungsverkehr Sondergebiet - BUND
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Sondergebiet - BUND
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Wald
- Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldstrandes vorzunehmen
- Ziffer der Teilfläche (siehe textliche Festsetzung A 2.3, B 3.0)
- Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Höhenfestsetzung
- Führung einer elektrischen Freileitung
- Führung einer unterirdischen Gasföhrleitung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Teilplan A)

#### Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Vorhandene Wälle
- Vorgeschlagener Wall in der Fläche für Versorgungsanlagen
- Bestehende Böschungen
- Höhenpunkte U.N.N.
- Schutzbereiche der unterirdischen Ferngasföhrung

Die Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß der Vorschlagsliste II) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzusetzen ist. Bepflanzungen in dem mit Ziffer 1.1 bezeichneten Bereich dürfen eine Höhe von 191,5 m ü. N.N. nicht überschreiten.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet.  
Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
2.2 Geschosflächenzahl (GFZ): 1,6  
2.3 Gebäudehöhen:  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der festgesetzten nächstliegenden Erschließungsstraße.  
Innerhalb der im Plangebiet mit der Ziffer 1.1 gekennzeichneten Teilfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art nur bis zu einer Höhe von 191,5 m ü. N.N. zulässig.
- 3.0 Mindestgröße von Baugrundstücken  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 qm.
- 4.0 Bauweise  
Abweichende Bauweise:  
Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudehöhe kann über 50 m betragen.
- 5.0 Garagen und Nebenanlagen  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 6.0 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang der Erschließungsstraßen gemäß der zeichnerischen Festsetzung hochstammige, großkronige Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzten und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.0 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese  
Innerhalb der Fläche ist die vorhandene Grünlandvegetation als Extensivwiese zu entwickeln und im Bestand zu unterhalten. Bodenverfestigungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.
- 8.0 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur vorzunehmen. Sukzessiv aufkommende Gehölzbestände sind zu entfernen.
- 9.0 Fläche für Anpflanzungen  
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzulegen und im Bestand zu erhalten.
- 10.0 Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Innerhalb der Waldfläche mit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldstrandes vorzunehmen. Hierzu ist in einer Breite von mindestens 5 m - parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - eine Gras-Krötenvegetation zu entwickeln und im Bestand zu unterhalten. Innerhalb dieser Zone sind sukzessiv aufkommende Gehölze zu entfernen. Die restliche Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden.
- 11.0 Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der im Planbild festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Entfernung von Bäumen 1. Ordnung zur Gefahrenabwehr der zukünftig unmittelbar angrenzenden Bebauung zulässig.

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

- 1.0 Einfriedigungen  
In Vorgartenbereichen sind nur offen wirkende Einfriedigungen zulässig.
- 2.0 Regenwassersammlung  
Das abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen von Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Röhrenleitungen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muß mindestens 3 l/qm projektierte Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.
- 3.0 Grundstücksflächen

### C Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

1.0 Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen Bernbach und Niedermitlau. Die Verbote der Verordnung sind zu beachten.

### D Hinweise und Empfehlungen

- 1.0 Gebäudebegrünung  
Es wird empfohlen, ungeliederte geschlossene Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.
- 2.0 Bodenkennlinie  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten entdeckte Bodenkennlinien gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden sind.
- 3.0 Druckerhöhungsanlagen  
Sind im jeweiligen Grundstück mit einer Geländehöhe über NN + 170 m Gebäude mit Erdgeschöß und mehr als 3 Obergeschossen, NN + 180 m Gebäude mit Erdgeschöß und mehr als 2 Obergeschossen, mit Trinkwasser zu versorgen, ist vom Grundstückseigentümer eine Druckerhöhungsanlage zu errichten und zu betreiben, sofern der aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehende Versorgungsdruck zum ordnungsgemäßen Betrieb der Trinkwasserinstallationen nicht ausreicht.
- 4.0 Vorschlagslisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher  
4.1 Vorschlagsliste I (hochstammige, großkronige Laubbäume II. Ordnung)  

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

  
 4.2 Vorschlagsliste II (einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher)
 

(B) (I) Acer campestre	- Feld-Ahorn
(B) (I) Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
(B) (I) Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
(B) (I) Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
(B) (I) Cornus betulus	- Holnbuche
(B) (I) Cornus sanguinea	- Gemeiner Horttriegel
(B) (I) Corylus avellana	- Walnussel
(B) (I) Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
(B) (I) Eucalyptus europaeus	- Pfaffenhütchen
(B) (I) Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
(B) (I) Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
(B) (I) Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(B) (I) Malus communis	- Wildapfel
(B) (I) Populus tremula	- Zitter-Pappel
(B) (I) Prunus padus	- Trauben-Kirsche
(B) (I) Prunus spinosa	- Schelle
(B) (I) Pyrus communis	- Wild-Birne
(B) (I) Quercus petraea	- Trauben-Eiche
(B) (I) Quercus robur	- Stiel-Eiche
(B) (I) Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
(B) (I) Rosa canina	- Hunds-Rose
(B) (I) Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
(B) (I) Salix alba	- Silber-Weide
(B) (I) Salix aurita	- Döhrchen-Weide
(B) (I) Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

  
 (B) = Baum  
 (I) = Baum I. Ordnung  
 (II) = Baum II. Ordnung
- 5.0 Pflege von Extensivwiesen  
Extensivwiesen sind ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni des Jahres liegen sollte. Darüber hinaus ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen.
- 6.0 Entwicklung einer Hochstaudenflur  
Die innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession bzw. Hochstaudenflur zu entwickelnde Hochstaudenflur soll sich durch eine Mahd im Abstand von drei Jahren zu einer hochstaudenbetonten Saumgesellschaft entwickeln.
- 7.0 Ehemaliger Bergbau  
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. gefundene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.
- 8.0 Abstand zu Trafostationen  
Zwischen den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden und Trafostationen sollte ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Gemeinde vom 13.12.1996

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.11.1999 bis 17.12.1999

**Beschluss**  
Als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.08.2001

12.10.2001  
Datum  
gez. M.W. Franz, Bürgermeister  
Unterschrift

**Prüfung des Katasterstandes**  
Es wird beschließt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 21.09.01 übereinstimmen.

04.10.2001  
Datum  
Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
gez. Gubler  
Unterschrift

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.10.2001 ortsföhrlich bekannt gemacht.

12.10.2001  
Datum  
gez. M.W. Franz, Bürgermeister  
Unterschrift

### Rechtsgrundlagen

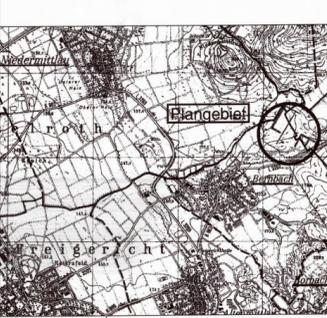
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinföhrung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

### Übersichtsplan



planungsbüro für städtebau  
dipl.-ing. arch. j. basan  
dipl.-ing. h. neumann  
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern  
im rahnen see 1  
tel.: 06071 / 49333  
fax: 06071 / 49339

Gemeinde Freigericht  
Ortsteil Bernbach

Bebauungsplan  
"Gewerbepark Birkenhain"  
in Bernbach und Lützelhausen  
- Teilplan A -

Maststab: 1 : 1000  
Auftrags-Nr.: P 770046-B

Entwurf: März 1999  
Gebühdert: Juli 2001