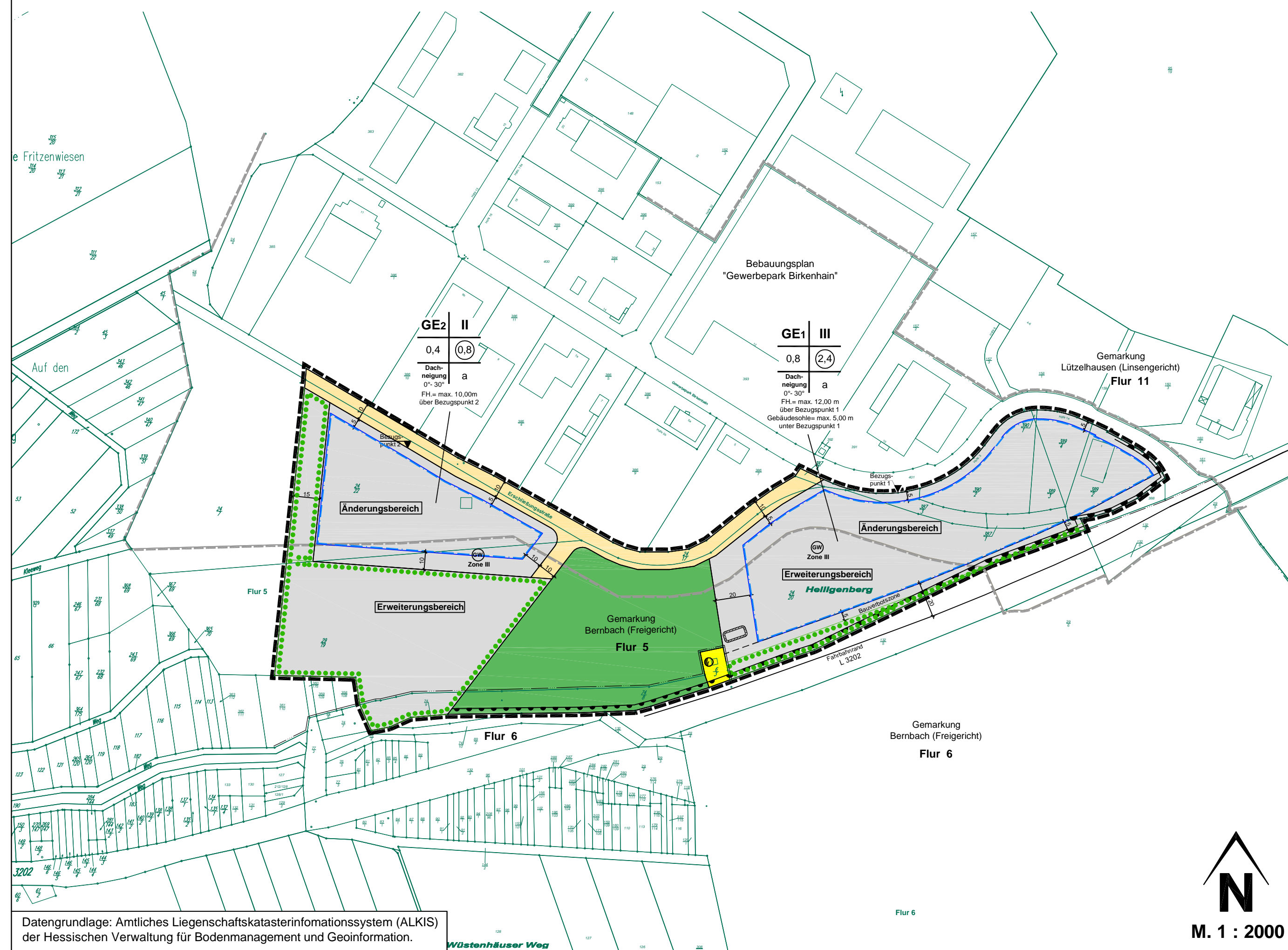


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbepark "Birkenhain" (Teilplan A)



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

Ausgleichsfläche AFa / (Teilplan B)

Maßnahmen siehe Ziffer 1.11.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



Ausgleichsfläche AFc / (Teilplan C)

Maßnahmen siehe Ziffer 1.11.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen



- Fällen von Gehözen im Plangebiet**
Erforderliches Roden von Gehözen innerhalb der GE-Flächen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Unmittelbar vor der Rodung von Gehözen ist eine Untersuchung der Baumhöhlen und Spaltverstecke an den Stämmen auf mögliche Quartierstandorte (Fledermäuse) durch Fachleute vorzunehmen. Beim Fund von artenschutzrechtlich bedeutsamen Tieren ist der Baubeginn einzustellen bis die Tiere den Gefahrenbereich unbeschadet verlassen haben, oder eine fachgerechte Umsiedlung erfolgt ist.
- 1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 - 1.11.1 Zauneidechen**
In den nicht überbaren Flächen des GE2 sind Ersatzbiotope für Zauneidechen gemäß Landschaftsplan zu gestalten.
 - 1.11.2 Ersatzaufforstung**
Im Teilplan B sind Ersatzaufforstungen mit Stieleichen und einem 10 m breiten stufenigen Waldrandraufbau vorzunehmen.
 - 1.11.3 Ersatzaufforstung**
Im Teilplan C sind Ersatzaufforstungen mit Stieleichen und einem 10 m breiten stufenigen Waldrandraufbau vorzunehmen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
 - 2.1 Dachgestaltung**
Die Dächer in den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°, bis zu einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.
Dacheindeckung/ Dachfarbe:
Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel ect. in der Farbe Grau und Rottöne zulässig. Bei einer Dachneigung unter 20° sind auch großflächige Materialien zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
 - 2.2 Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Es ist auf grelle Farbgebung zu verzichten.
 - 2.3 Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind als durchsichtige und leicht wirkende Zäune zu gestalten.
 - 2.4 Stellplätze, Garagen,**
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
 - 2.5 Bauverbotszone**
Innerhalb der Bauverbotszone der L 3202 sind keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. i. S. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
Weiterhin sind innerhalb der Bauverbotszone der L 3202 Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stirnte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Lichtwerbungen sind nicht zulässig. Aufschüttlungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
 - 2.6 Anlagen von Zisternen**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 5 l/m²projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an ein Abwasserkanal anzuschließen.
- HINWEISE**
 - 3.1 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. Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - 3.2 Photovoltaik**
Sonneneinstrahlung ist erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - 3.3 Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - 3.4 Bodenverwendung**
Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung zu verwenden.
 - 3.5 Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 3.6 Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baumen), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtrostoposken und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 anbracht werden.
 - 3.7 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 Kellerfensterdichschichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - 3.8 Druckerhöhungsanlage**
Es ist vom Grundstückseigentümer eine Druckerhöhungsanlage zu errichten und zu betreiben sofern der aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehende Vorsorgebedarf zum ordnungsgemäßen Betrieb der Trinkwasserinstallation nicht ausreicht.
 - 3.9 Bergbau**
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. gefundene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.
 - 3.10 Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen Bernbach und Niedermittlau. Die Verbote der Verordnung sind zu beachten.
 - 3.11 Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
 - 3.12 Immissionen**
Es soll insbesondere die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, durch die dauerhaft erheblicher Lärm sowie Staub und Schmutz entsteht, vermieden werden.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	Gebäudesohle
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - a** GE1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - a** 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
 - a** (2,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - a** III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - a** maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
 - a** maximale Gebäudesohle = 5,00 m als Höchstmaß unter Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - a** Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - a** Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - a** Überbaubare Grundstücksflächen
 - a** nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - a** Straßenverkehrsfläche
 - a** Straßenbelagengrenzlinie
 - a** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - a** Bauverbotszone
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
 - a** Flächen für Versorgungsanlagen
 - a** Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- 8. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Trinkwasserschutzgebiet Zone III
- 9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Regenwasserrückhaltebecken
- 10. Fläche für Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
Fläche für Wald
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Beplanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- 12. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichsfläche AF, Maßnahmen siehe Ziffer 1.11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 13. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Rechtsplanes "Gewerbepark Birkenhain"
Dachneigung mit Angabe der Dachneigung
- 14. Sonstige Planzeichen**
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Maßlinie / Maßzahl
Bezugspunkt für die Bemessung der Geländeoberkante/- oberfläche

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
Erheblich störende Betriebe im Sinne des § 9 BauNVO sind nicht zulässig.
Im mittleren Bereich wird eine Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.
 - 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO**
Es ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 100 m zulässig.
 - 1.4 Geländeoberkante/- oberfläche § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Die Geländeoberkante/- oberfläche ist die Oberkante der Erschließungsstraße am den festgesetzten Bezugspunkten. Für das GE 1 gilt der Bezugspunkt 1 und für das GE 2 der Bezugspunkt 2.
 - 1.5 Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante/- oberfläche. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen an dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung). Die Gebäudesohle ist am gleichen Bezugspunkt zum nehmen.
 - 1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Der Oberflächenabfluss der Gewerbeflächen des Plangebietes ist in Rückhalteeinrichtungen zu leiten und darf nur verzögert dem Kanal zugeführt werden.
 - 1.7 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.
 - 1.8 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
In den Gewerbegebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - 1.9 Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haseleus
Hänbuche	Pflaumenblücher
Winterlinde	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Traubeneiche	Hundsrose
Eberesche	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Schlehe
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Eucrymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:
Apfel: Gelber Edelapfel, Winterambour Güte Graue, Ditzels Rosenapfel, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Bismarkapfel, Gewürzluke
Birne: Bosc's Flaschenbirne
Zwetsche: Nancy Reneklade, Hauszwetsche
Kirsche: Teikners Schwarze Königskeise, Typ Quertur, Schneiders späte Knorpelkirsche
Speierling

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 19.12.2013 und 21.11.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.01.2014 und 13.12.2014.
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBETEILIGUNG Am 21.11.2014 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015. Die betroffenen Behörden und sonstige TCG gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.01.2015 aufgefordert worden.
3.	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBETEILIGUNG (Auslegung) Am 15.06.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Gemeindevorstand 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 14.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.07.2015 bis einschließlich 27.08.2015. Die betroffenen Behörden und sonstige TCG gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 23.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.08.2015 aufgefordert worden.
4.	SATZUNGSBESCHLÜSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die baurechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Freigericht, den	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Freigericht, den	
KATASTERBESCHREIBUNG Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
..... den	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 22.09.2015	

Ausfertigung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbepark "Birkenhain" Gemeinde Freigericht Ortsteil Bernbach

Dieser Bebauungsplan besteht aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C ist sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
13038 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentümer
		Gespricht	Egel
		Fertiggestellt	22.09.2015

