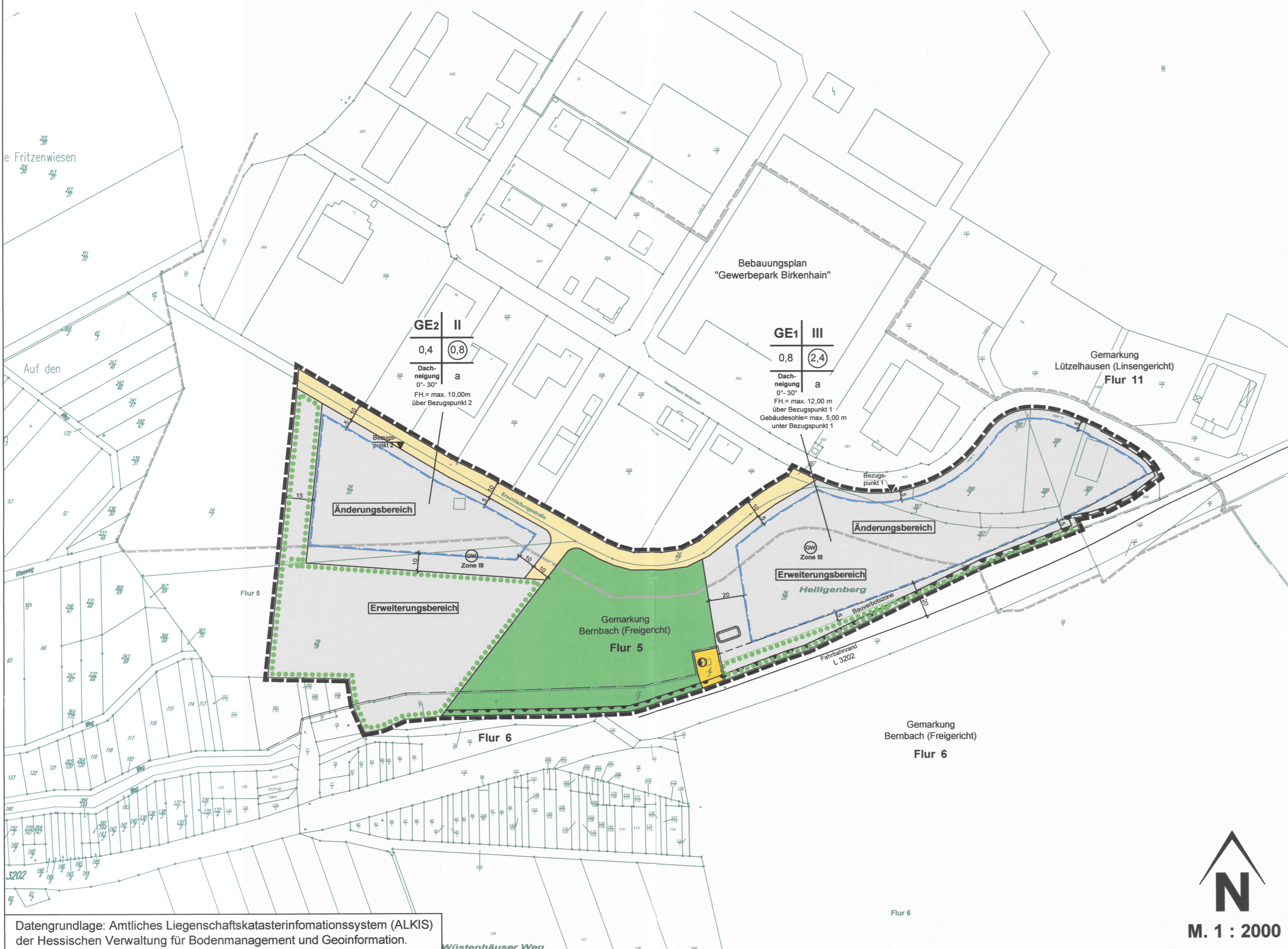


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbepark "Birkenhain" (Teilplan A)



Ausgleichsfläche AFb / (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 Gehölzen im Plangebiet**
Erforderliches Roden von Gehölzen innerhalb der GE-Flächen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Unmittelbar vor der Rodung von Gehölzen ist eine Untersuchung der Baumhöhen und Spaltenverstecke 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.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 - Zaunedeichsen**
In den nicht überbaren Flächen des GEz sind Ersatzbiotope für Zaunedeichsen gemäß Landschaftsplan zu gestalten.
 - Ersatzaufforstung**
Im Teilplan B sind Ersatzaufforstungen mit Stieleichen und einem 10 m breiten stufenigen Waldrandraufbau vorzunehmen.
 - Ersatzaufforstung**
Im Teilplan C sind Ersatzaufforstungen mit Stieleichen und einem 10 m breiten stufenigen Waldrandraufbau vorzunehmen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
 - Dachgestaltung**
Dachneigung:
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.
 - Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Es ist auf grelle Farbgebung zu verzichten.
 - 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.
 - Stellplätze, Garagen,**
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Auf PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
 - 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 Stelle der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Lichtreklambelagungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
 - Anlagen von Zisternen**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
Das im Planungsgebiet 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 den Abwasserwasserkanal anzuschließen.
- 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 7-70e 02 37.11 (StAnz. 10/1999 S. 705) enthalten.
 - Photovoltaik**
Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - 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.
 - Bodenverwendung**
Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung zu verwenden.
 - Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baermer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen 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 schutzenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
 - 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 Kellerfensterdichtflächen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Druckerhöhungsanlage**
Es ist vom Grundstückseigentümer eine Druckerhöhungsanlage zu errichten und zu betreiben sofern der aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehende Vorsorgegrad zum ordnungsgemäßen Betrieb der Trinkwasserinstallation nicht ausreicht.
 - Bergbau**
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. gefundene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verichten.
 - Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen Bernbach und Niedermittlau. Die Verbote der Verordnung sind zu beachten.
 - Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
 - Immissionen**
Es soll insbesondere die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, durch die dauerhaft erheblicher Lärm sowie Staub und Schmutz entsteht, vermieden werden.

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 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 12.12.2014.
- 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 12.12.2014 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 berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.01.2015 aufgefordert worden.
- 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 berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 23.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.08.2015 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 19.11.2015 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom 22.09.2015 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 19.11.2015 die baurechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom 22.09.2015 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in Ihrer Sitzung am 19.11.2015 beschlossene Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom 22.09.2015 wird durch den Bürgermeister handschriftlich unterzeichnet und ausgeteilt.

Freigericht, den 19.11.2015

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 04.05.2015 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 22.09.2015

KATASTERBESCHNEIDUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Freigericht, den 22.09.2015

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsarchitekten + Stadtplanung
Freischulung

Langenselbold, den 22.09.2015

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**
 - GE1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
 - maximale Gebäudesohle = 5,00 m als Höchstmaß unter Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bauverbotszone
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Trinkwasserschutzgebiet Zone III
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Regenwasserrückhaltebecken
- Fläche für Wald § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Fläche für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Umgrünung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichsfläche AF1, Maßnahmen siehe Ziffer 1.11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Rechtsplanes "Gewerbepark Birkenhain"
Dachneigung mit Angabe der Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Maßlinie / Maßzahl
Bezugspunkt für die Bemessung der Geländeoberkante/- oberfläche

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - 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 Vergnügungstätigkeiten 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.
 - 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 Planentwurf nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
 - 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.
 - Geländeoberkante/- oberfläche**
Festgelegte 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.
 - 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 Vertikallinie zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung). Die Gebäudesohle ist am gleichen Bezugspunkt zum nehmen.
 - 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.
 - 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 Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
In den Gewerbegebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - 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	Acer platanoides	Sträucher: H 80/100 cm	Cornus sanguinea
Apfel	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Corylus avellana
Gelber Edelapfel	Carpinus betulus	Haselnuss	Euonymus europaeus
Winterrambour Gute Graue	Tilia cordata	Pflaumenhütchen	Ligustrum vulgare
Ditzels Rosenapfel	Quercus robur	Liguster	Lonicera xylosteum
Schafraute	Quercus petraea	Heckenkirsche	Rosa canina
Kaiser Wilhelm	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Salix caprea
Schöner aus Boskoop		Salweide	Sambucus nigra
Bismarkapfel		Schwarzer Holunder	Viburnum lantana
Gewürzkaie		Wolliger Schneeball	Prunus spinosa
		Schlehe	

Mehrausfertigung - Gemeinde

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/Erweiterungen Teilplan B und C. Die Teilpläne B und C sind rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 0 61 94 / 93 43 77
Fax: 0 61 94 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

planung@thomasegel.de
www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
13038 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Gepflicht	Egel
		Fertiggestellt	22.09.2015

