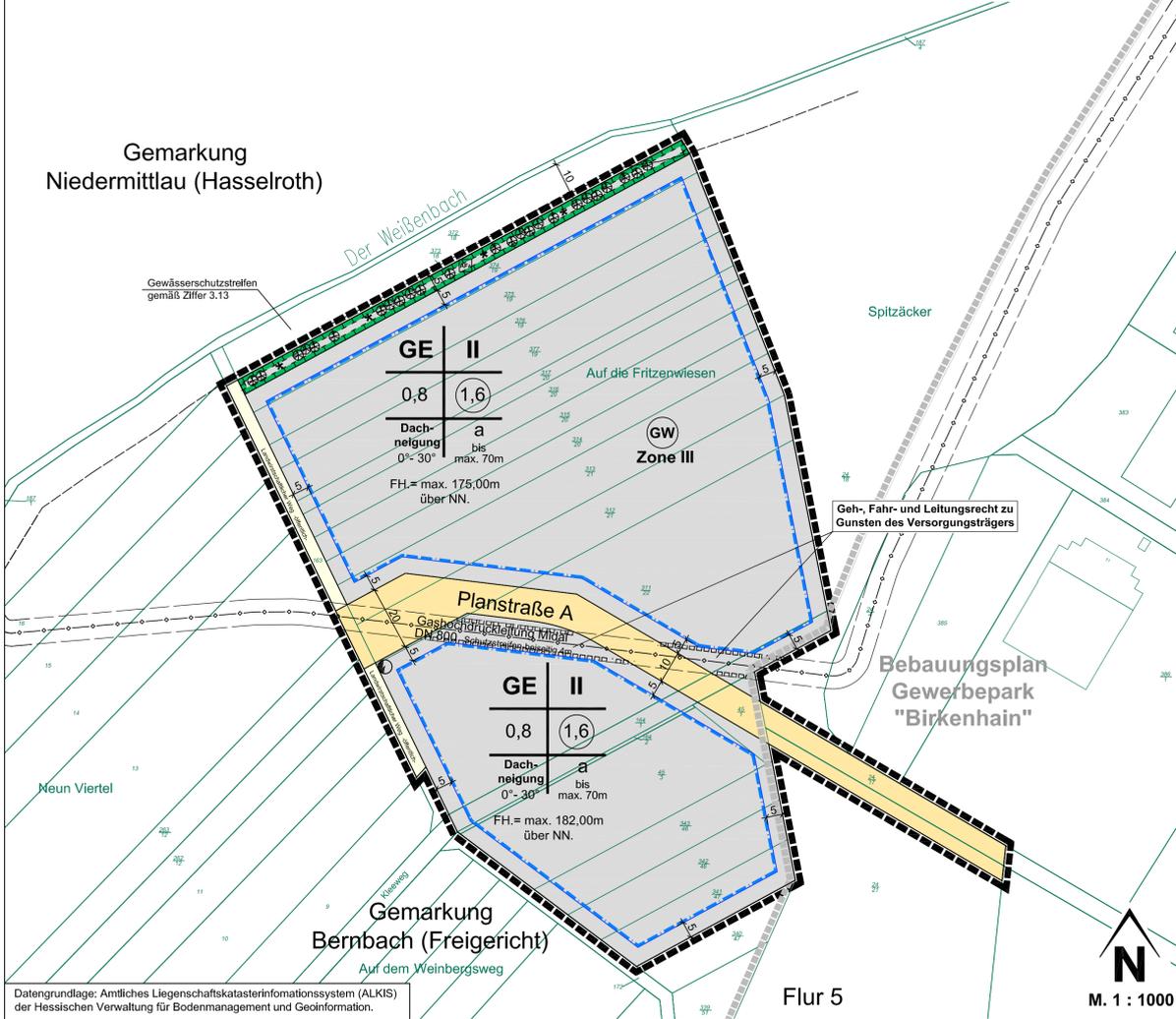


Bebauungsplan Nr. 3-09-2 "2. Änderung und Erweiterung Gewerbepark Birkenhain" (Teilplan A)



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	
GE	Gewerbepark § 8 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = 175,00m	maximale Firsthöhe = 175,00m als Höchstmaß über Normal Null (NN)
4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
a	Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO, Gebäudelänge bis max. 70m
III	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
Überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen
6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie
Landwirtschaftlicher Weg - öffentlich	

7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

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

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Trinkwasserschutzgebiet - Zone III

9. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Teilplan A - 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
Maßnahme AFA: Gehölzstreifen
Maßnahme AFA: Zaunedeckse
Teilplan B - 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 1.11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen

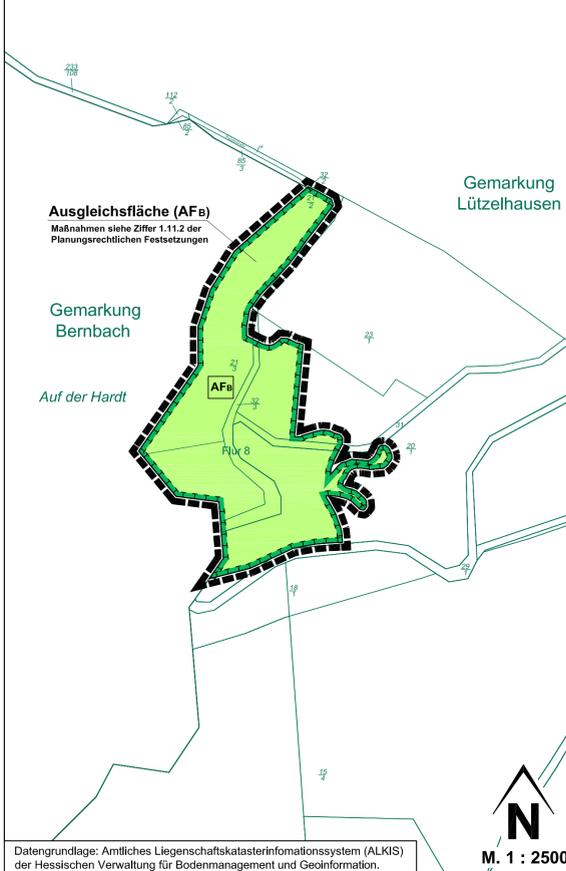
10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Rechtsplans "Gewerbepark Birkenhain"
Dachneigung mit Angabe der Dachneigung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers

11. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Maßlinie / Maßzahl

Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



1. 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 Vergnügungsgestalten sind nicht zulässig. Erheblich störende Betriebe im Sinne des § 9 BauNVO sind nicht zulässig.
- 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 70 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 Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachdeckung). Die Gebäudesolle ist am gleichen Bezugspunkt zu 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	Straucher: H 80/100 cm		
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasselbusch	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Hackensichtweide	Loncera xylosteum
Traubeneiche	Quercus petraea	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

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

Apfel	Birne
Göliner Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterambour Gute Graue	Zwetsche
Ditzels Rosenapfel	Nancy Reneklode
Schafsnase	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	
Schöner aus Boskoop	Kirsche
Bismarkapfel	Talckners Schwarze
Gewürzlinge	Königskirsche, Typ Querfurt
Speierlinge	Schneiders späte Knorpelkirsche

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich
- 1.11.1 Maßnahmen in Teilplan A**
Maßnahmen für die Goldammer
In den Freiflächen des o.g. Gehölzstreifens sind für die Zaunedeckse mindestens 3 geeignete Ersatzbiotope gem. LP zu gestalten.
Maßnahmen für die Zaunedeckse
In den Freiflächen des o.g. Gehölzstreifens sind für die Zaunedeckse mindestens 3 geeignete Ersatzbiotope gem. LP zu gestalten.
 - 1.11.2 Maßnahmen in Teilplan B**
Waldumbau von standortfremden Waldgesellschaften hin zu edellaubholzreichem Erlen-Eschen-Bachrinnenwald und naturnahem Buchenmischwald für extensive, naturschutzorientierte Einzelbaumweise Edellaubholzwirtschaft.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
 - 2.1 Dachgestaltung**
Dachneigung:
In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°, bis zu einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.
Dachdeckung/ Dachfarbe:
Für die Dachdeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel ect. in der Farbe Grau und Routine 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 Einfriedungen**
Einfriedungen 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 Planzstreifen oder -inseln, jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
 - 2.5 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 den Abwasserkanal anzuschließen.
- 3. 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. Ministeriums 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 Hauptflächrichtung 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**
Es liegen Hinweise vor, dass sich auf angrenzenden Flächen ein prähistorisches Grabenwerk befindet. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Bodendenkmal zerstört wird. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten sind daher in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorbereitende archäologische Untersuchungen durchzuführen.
 - 3.6 Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstrobskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein inaktives UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht 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 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 Funktionsfähigkeit 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 Vorsorgedruck 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 verdrichten.
 - 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.
 - 3.13 Wasserrechtlicher Hinweis**
Es wird darauf hingewiesen, dass zu der am Nordrand bestehenden Grabenparzelle gemäß Wasserrecht ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen besteht. Es wird auf die bestehenden Verbote gemäß § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.
Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (dazu zählen z.B. auch Einfriedungen/Zäune und Geländeauffüllungen) in diesem Gewässerschutzstreifen unterliegt nach § 23 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.
 - 3.14 Gaschodruckleitung**
Die Gaschodruckleitung mit seinem Schutzstreifen vor jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerend und leitungsgefährdend sind, zu schützen. Es ist ein absolutes Bauverbot, Tiefwurzelnde Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bei Rückfragen ist sich an die WINGAS GmbH & Co. KG, Abt. GNT zu wenden.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133, in der zuletzt gültigen Fassung.	
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 18.06.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2018.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 18.06.2018 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 24.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019. Die berufenen Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 29.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.01.2019 aufgefordert worden.	
3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung) Am 08.04.2019 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 20.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019. Die berufenen Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 29.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 31.05.2019 aufgefordert worden.	
4. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die baurechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Birkenhain" in der Fassung vom wird durch den Bürgermeister handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.	
Freigericht, den	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Freigericht, den	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langensfeld, den	

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 3-09-2 2. Änderung und Erweiterung Gewerbepark "Birkenhain" Gemeinde Freigericht Ortsteil Bernbach

Dieser Bebauungsplan besteht aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbepark "Birkenhain" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist sind rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Carl-Friedrich-Banz-Str 10 Fax: 0 61 84 / 93 43 78
63055 Langensfeld Mobil: 0 172 / 47 55 932
planungsgruppe-egel@t-online.de www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
16036 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentümer
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	29.07.2019

