

STAND Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 3-11-0
"ALTE LEDERFABRIK"
Gemeinde Freigericht - Ortsteil Bernbach

Der Bebauungsplan Nr. 3-11-0 "Alte Lederfabrik" besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung. Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom xx.xx.2018 rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 184)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom xx.xx.2018 überein.
Freigericht, den

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 30.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-11-0 "Alte Lederfabrik" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 01.12.2017.
- Frühzeitige Beteiligung**
Am 30.06.2017 wurde zugleich der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung von den Gemeindevertretern der Gemeinde Freigericht gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 07.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.01.2018 aufgefordert worden.
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
Am 25.06.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung vom Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung zur öffentlichen Beteiligung wurde am 28.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 05.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.08.2018 aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 02.11.2018 den Bebauungsplan Nr. 3-11-0 "Alte Lederfabrik" in der Fassung vom 13.09.2018 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 02.11.2018 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan Nr. 3-11-0 "Alte Lederfabrik" in der Fassung vom 13.09.2018 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den
(Joachim Lucas)
Bürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Freigericht, den

Ausgefertigt
Freigericht, den
(Joachim Lucas)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am xx.xx.2018 im xxx öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften traten damit in Kraft.
am:
(Joachim Lucas)
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung z. B. WA	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
Grundflächenzahl z. B. 0,4	Geschossflächenzahl z. B. 0,8
Traufhöhe z. B. TH 7 m uOKS	Bauweise z. B. ED
Gebäudehöhe z. B. GH 11 m uOKS	Tiefgarage z. B. SD
Dachform z. B. SD	TG
Bezug Traufhöhe/OK Attika, Gebäudehöhe: uOKS =	

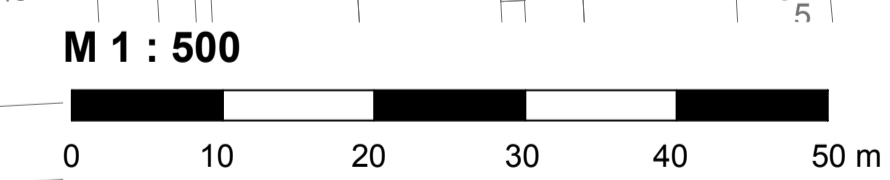
- I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANRECHT**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. GFZ 0,8
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. GRZ 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), z. B. II
 - TH 7 m uOKS Traufhöhe bauliche Anlage (als Höchstmaß), z. B. 7 m uOKS bzw. Höchstpunkt der Attika des obersten Vollgeschosses (als Höchstmaß), z. B. 10 m uOKS
 - GH 9,5 m uOKS Gebäudehöhe (als Höchstmaß), z. B. 9,5 m uOKS
 - SD Satteldach
 - SD/WD/ZD Satteldach/Walmdach/Zelttdach
 - FD/PPD Flachdach/Pultdach

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg öffentlich
 - Zweckbestimmung: Fußweg (öffentlich)
 - Gewässerunterhaltungsweg öffentlich
 - Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltungsweg (öffentlich)

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche (öffentlich/privat)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25b BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
 - Ga/C/St/M/F Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - S/M/F Zweckbestimmung: Garagen, Carports, Stellplätze, Müll, Fahrräder
 - S/F Zweckbestimmung: Stellplätze, Fahrräder
 - TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestandsgebäude
 - vorhandene Böschung
 - Mögliche neue Grundstücksteilung/Grundstücksgrenzen
- HINWEIS:
Darstellungen von neuen Grundstücksgrenzen sind nur Vorschläge



Gemeinde Freigericht
Ortsteil Bernbach



Bebauungsplan Nr. 3-11-0 „Alte Lederfabrik“

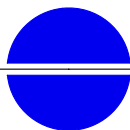
Textliche Festsetzungen

- Satzungsfassung -

Stand: 20.09.2018



URBAN CONCEPT GmbH
&
PLANUNGSBÜRO RALF WERNEKE
HANAU



ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT

Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

1.2. Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, kleinflächige Gastronomie (insbesondere Bistro und Café), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 6a Abs. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Gebiet wird eine maximale Traufhöhe TH und eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) festgelegt.

Als zulässige Traufhöhe gilt:

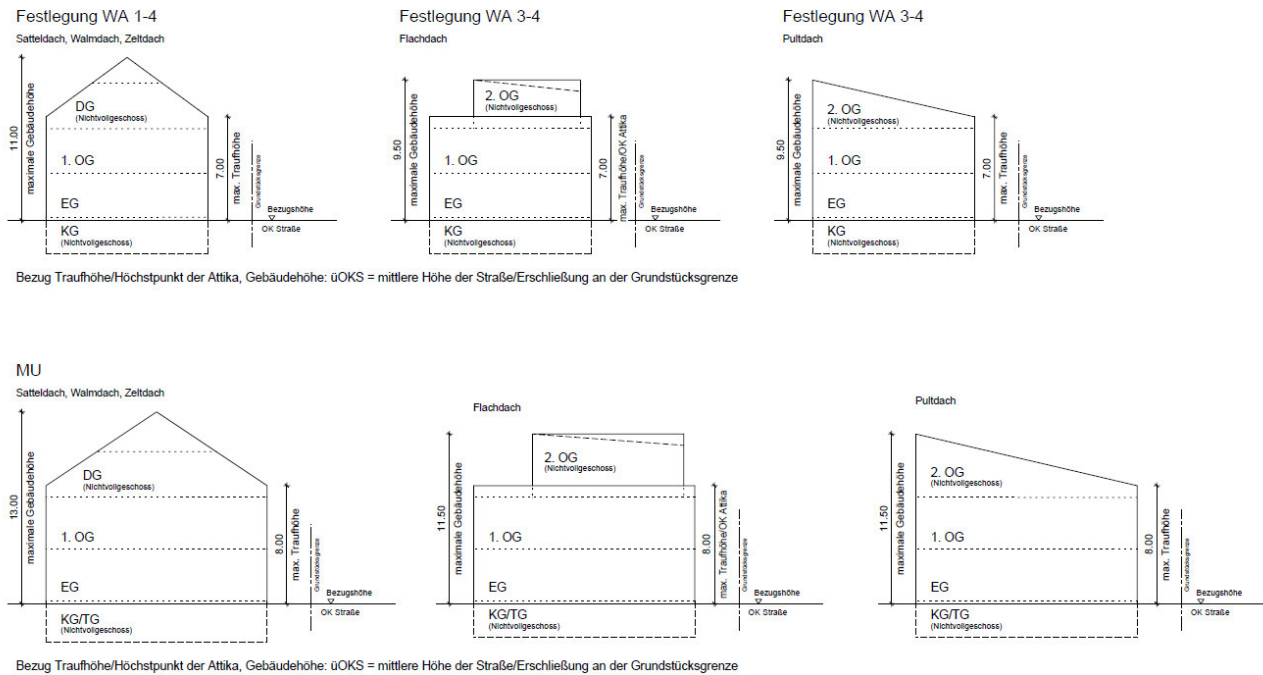
Bei Flachdächern: Das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Dachaufkantung (Attika) als oberer Abschluss der Außenwand des Vollgeschosses.

Bei geneigten Dächern: Das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Traufkante als oberster Punkt der Dachhaut in senkrechter Verlängerung zu Außenwand des Vollgeschosses.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe sowie der Firsthöhe (als Höchstmaß) ist die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze (üOKS).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 ist eine TH von maximal 7,00 m und eine Firsthöhe (als Höchstmaß) von maximal 11,00 m bei Sattel-, Walm- und Zeltdach sowie eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) von 9,50 m bei Flach- und Pultdach festgesetzt. Im Urbanen Gebiet ist eine maximale TH von 8,00 m sowie eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) von 13,00 m bei Sattel-, Walm- und Zeltdach sowie eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) von 11,50 m bei Flach- und Pultdach festgesetzt. Bei Ausführung einer Tiefgarage im Urbanen Gebiet kann die maximale Trauf-, Attika- und Firsthöhe um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die untenstehende Skizze von Beispielgebäuden ist bei der Ermittlung der Traufhöhe und Firsthöhe (als Höchstmaß) zu beachten.



2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten.

Im Urbanen Gebiet ist eine GRZ als Höchstmaß von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf in allen Gebieten nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II).

Die GFZ ist in den Allgemeinen Wohngebieten als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt. Im Urbanen Gebiet ist eine GFZ als Höchstmaß von 1,2 zulässig.

2.3. Vollgeschosse/Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In allen WA Gebieten und im MU Gebiet ist eine Geschossigkeit von II festgesetzt. Neben dem Kellergeschoss als Nichtvollgeschoss, ist über dem zweiten Vollgeschoss ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss bzw. in der Dachschräge zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nicht überdachte Terrassen sind in allen WA Gebieten und im MU Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis 3,00 m Terrassentiefe und bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

3.2. Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports, Garagen, Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Carports nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in der Vorgartenzone Stellplätze mit maximal 5,00 m pro Grundstück an der straßenseitigen Länge, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen, Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

Tiefgaragen sind im MU Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. **Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe des Baugrundstücks für das Urbane Gebiet muss mindestens 2.800 m² betragen.

5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

6. **Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 16 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

6.1. Fläche mit Zweckbestimmung Trafostation

Auf der Fläche ist eine Transformatorenstation mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.

6.2. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

6.3. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es ist eine Wasserfläche, Gewässer III. Ordnung (Weismichsbach) festgesetzt.

7. **Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1. Passive Lärmschutzmaßnahme

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Bü-

roräumen u. ä. durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) getroffen. Hier sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach der DIN 4109-1:2016-07 zu erfüllen.

- Es ist für alle Außenbauteile der nachfolgenden Raumarten ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R_{w,ges}$ nach Tabelle (7) der DIN 4109-1:2016-07) einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches:

- innerhalb der Lärmpegelbereiche III (zur Tagzeit / Nachtzeit) ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 35 dB
- innerhalb der Lärmpegelbereiche IV (zur Tagzeit / Nachtzeit) ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 40 dB
- innerhalb der Lärmpegelbereiche V (zur Tagzeit / Nachtzeit) ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 45 dB

Für Büroräume und Ähnliches:

- innerhalb der Lärmpegelbereiche III ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 30 dB
- innerhalb der Lärmpegelbereiche IV ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 35 dB
- innerhalb der Lärmpegelbereiche V ein Schalldämmmaß von $R_{w,ges}$ von mind. 40 dB (vgl. Anhang 1)

- Im Rahmen eines Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren muss der errechnete Wert von $R_{w,ges}$ um den in DIN-4109-2:2016-07, Kap. 5.3.2 (Sicherheitskonzept) in Gleichung (46) festgelegten Sicherheitsbeiwert vermindert und das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß mit dem Summanden KAL korrigiert werden.
- Bei Beurteilungspegeln (außen) nachts > 45 dB(A) sind für Räume mit Schlaffunktion zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.
- Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sollten nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

Weitere Informationen zum Themenfeld Geräuschemission und -immissionen können der gutachterlichen Stellungnahme „Geräuschemissionen und -immissionen“ von TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG im Anhang der Begründung entnommen werden.

7.2. Lärmemissionen

Lärm emittierende Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen.

Stationäre Anlage, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

7.3. Luftreinhaltung

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- Nach § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen die der Zucht von Tieren - auch Kleintieren dienen, im Plangebiet unzulässig.
Die Haltung und Zucht von Bienen ist im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1. Pflanzenliste für öffentliche Grünflächen

Die Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.7.1) ist bei der Umsetzung von Neupflanzungen zu beachten.

8.2. Öffentliche Grünfläche und Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie auf geeigneten Teilflächen als Spielplatz zu gestalten.

8.3. Private Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen dienen, sind grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gärten sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

Pro Einzelhausgrundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8.4. Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Eine Zufahrt zum Grundstück innerhalb der privaten Grünfläche ist ausnahmsweise zulässig.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25b BauGB)

Der ausgewiesene Bereich ist aufgrund hoher Funktionserfüllung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Aufwertung für den Weismichsbach sind strukturelle Verbesserungen in Form von definierten Maßnahmen, wie z. B. Profilaufweitung oder einer gewässer- und standortgerechten Anpflanzung, vorgesehen. Die einzelnen Maßnahmen können dem „Antrag auf Ausnahme nach gem. HWG § 23 Abs. 3“ (Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner GbR und Gabriele Ditter) im Anhang der Begründung entnommen werden.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe, OK Attika sowie der Firsthöhe (als Höchstmaß) ist die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze (üOKS).

2. Abstandsflächen (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von den in § 6 Abs. 5 HBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf die Mindestabstandsfläche von 3,00 m zulässig.

3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

Abweichend von den Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht sind bei Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten gefangene Stellplätze zulässig.

4. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

4.1 Dachform und Dachneigung

In den WA-Gebieten, WA 1 und WA 2, gilt als Dachform das Satteldach (SD) sowie eine Dachneigung von 30 - 45°. Bei Doppelhäusern müssen die Satteldächer symmetrisch angelegt sowie die Dachneigung einheitlich ausgebildet sein.

4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Doppelhäusern

Doppelhäuser sind im gleichen Profil (Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Gestaltung, Farbe, Material, Dacheindeckung) auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich hierbei um geringfügige Abweichungen handelt.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in allen WA-Gebieten unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

5. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den WA-Gebieten in einer Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ (Retentionsraum) je Grundstück, zu sammeln und auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Für das MU-Gebiet wird ein Fassungsvermögen von mindestens 20 m³ (Retentionsraum) festgesetzt, auch hier ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten.

Der Überlauf der Retentionszisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Denkmalschutz (§§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. sind die Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde – Main-Kinzig-Kreis und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bildstock (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG), diesen gilt es bei allen Maßnahmen, die in diesem Bereich zukünftig stattfinden, ausreichend vor Beschädigung zu schützen.

D. HINWEISE

1. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, das Staatliche Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

2. Nutzung Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie ist im Plangebiet zulässig. Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so zu gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen oder Gebäude ist auszuschließen.

3. Trinkwasserschutzgebiet (TWS)

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III bzw. IIIA (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau (WSG-ID 435-076) festgesetzt am 16.05.1986. Die dort geltenden Ge- und Verbote sowie die Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Angesichts des Schutzgebiets ist eine Erdwärmennutzung mit direktem Grundwasserkontakt (z.B. Erdwärmesonde, Erdwärmekörbe, Spiralkollektoren, Grundwasserwärmepumpen, etc.) im Plangebiet nicht zulässig.

5 Grundwasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Weiße Wanne) zu rechnen ist.

5. Niederschlagsversickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nachweislich aufgrund der mangelhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nicht möglich.

6. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich von der vorhandenen Böschungsoberkante 4,00 m landeinwärts zusätzlich 2,00 m Gewässerunterhaltungsweg. In den Bereichen, in denen kein Gewässerunterhaltungsweg verortet ist, ist der Gewässerrandstreifen 5,00 m ab vorhandener Böschungsoberkante. Innerhalb der 4,00 m bzw. 5,00 m sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist den öffentlichen Grünflächen zugeordnet und muss gewässerökologisch gestaltet und gepflegt werden.

7. Gewässerunterhaltungsweg

Der Gewässerunterhaltungsweg ist aufgrund der Lage innerhalb des Gewässerrandstreifens und aus ökologischen Gründen mit einer wassergebundenen Decke zu errichten.

8. Öffentlicher Fußweg

Der öffentliche Fußweg ist aus ökologischen Gründen ebenfalls mit einer wassergebundenen Decke zu errichten.

9. Hochwasserlinie HQ100

Die Hochwasserkote (HQ100) liegt im Plangebiet bei 151,50 m ü. NN. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG) sollte aus hochwasserschutzgründen darüber liegen.

10. Wasserrechtliche Genehmigung

Eingriffe und Einleitungen in den Weismichsbach, dessen Bachbett, oder Uferbereich bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

11. Baumaterialien

Aufgrund des Trinkwasserschutzgebiets, ist die Verwendung von Baumaterialien die auswaschbare oder auslaugbare Stoffe beinhalten im gesamten Plangebiet untersagt. Dies gilt auch für die Verwendung von Recyclingbaustoffen (RC-Materialien).

12. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

Zudem ist während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass vorhandene Versorgungsleitungen und -kabeln nicht beschädigt werden.

13. Betriebszeiten

Die Betriebszeiten für die kleinflächige Gastronomie (insbesondere Bistro und Café) im Urbanen Gebiet sind auf die Tageszeit -06:00 bis 22:00 Uhr- begrenzt.

14. Einsicht DIN-Vorschriften u.ä.

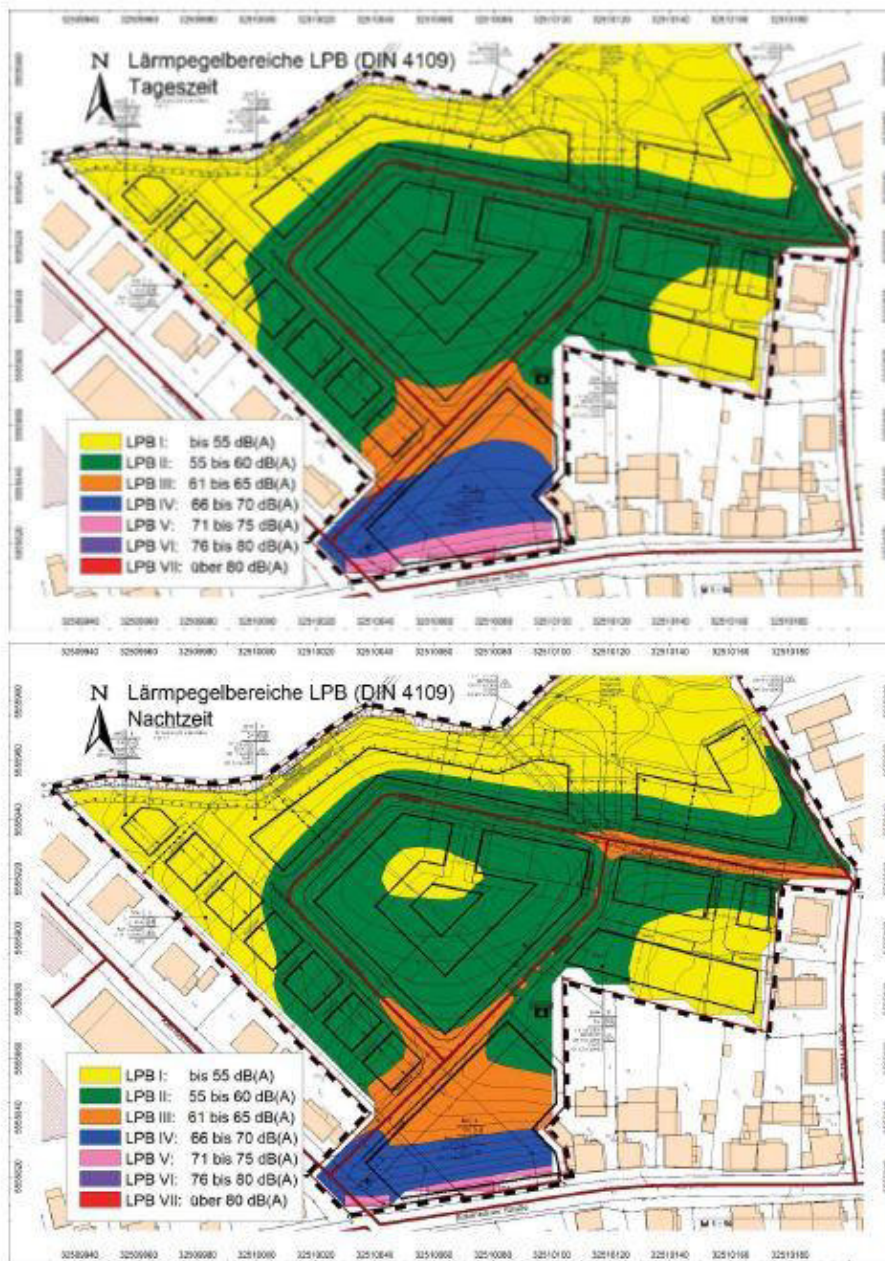
Die DIN-Vorschriften, Satzungen u.ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Anhang 1

TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG
Labor für die Emissionen und Immissionen von Geräuschen und Gerüchen
Gutachtliche Stellungnahme SEII-17/0224, 81 15 03 99 09 vom 01.12.2017
Geräuschemissionen und –immissionen, Bebauungsplan Nr. 3-11-0, Freigericht



Anlage 4.1 LPB-Karte freie Schallausbreitung ohne Schallschutzwand, EG



Anlage 4.2 LPB- Karte freie Schallausbreitung ohne Schallschutzwand, OG

