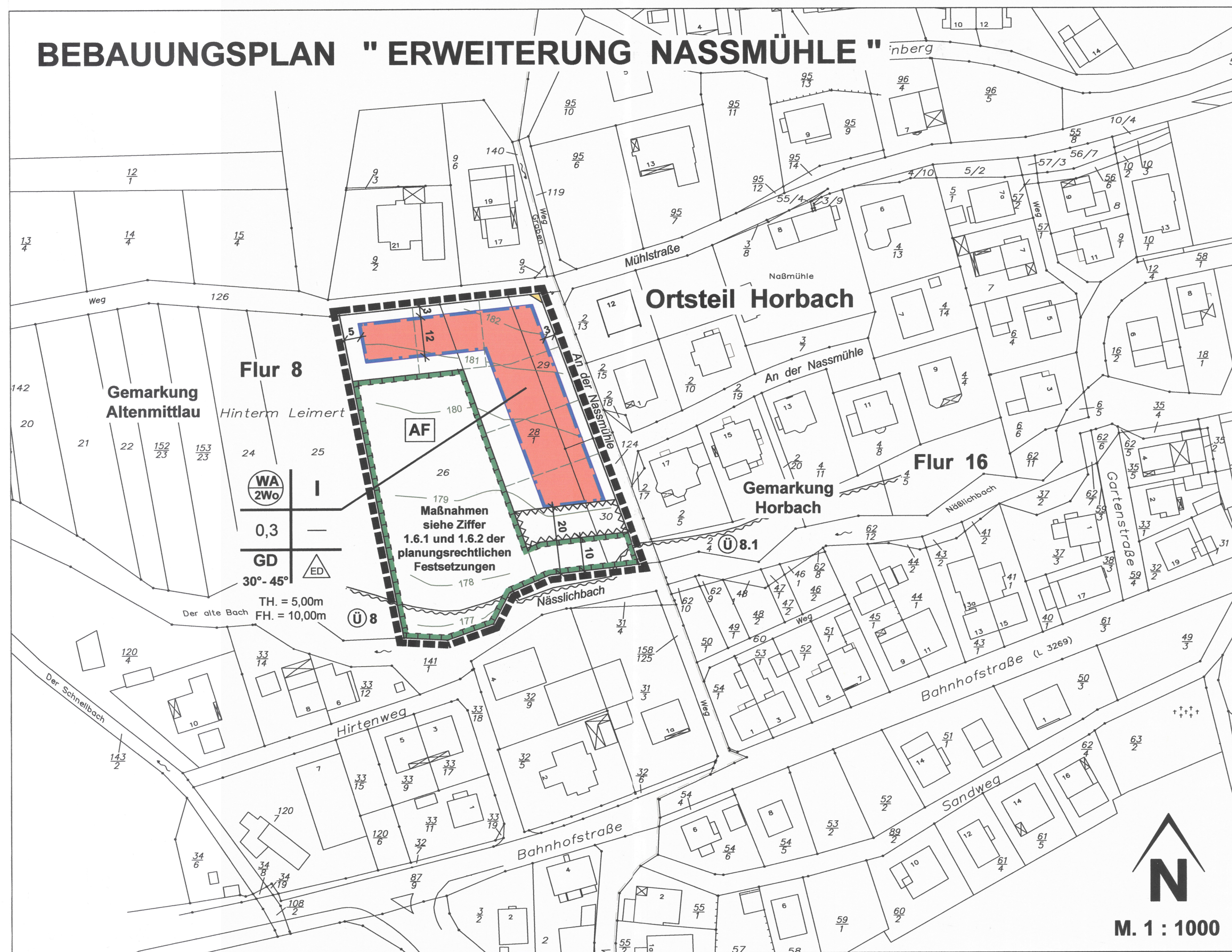


# BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG NASSMÜHLE"



M. 1 : 1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

## 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
	Traufhöhe
	Firsthöhe

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2Wo** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

## 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- TH = 5,00m** maximale Traufhöhe = 5,00 m über Verkehrsfläche
- FH = 10,00m** maximale Firsthöhe = 10,00 m über Verkehrsfläche

## 4. Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB

- A** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - § 20 (2) BauNVO

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

## 6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- U** Überschwemmungsgebiet z.B. Abschnitt 8
- Überschwemmungslinie

## 9. 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
- AF** Ausgleichsfläche

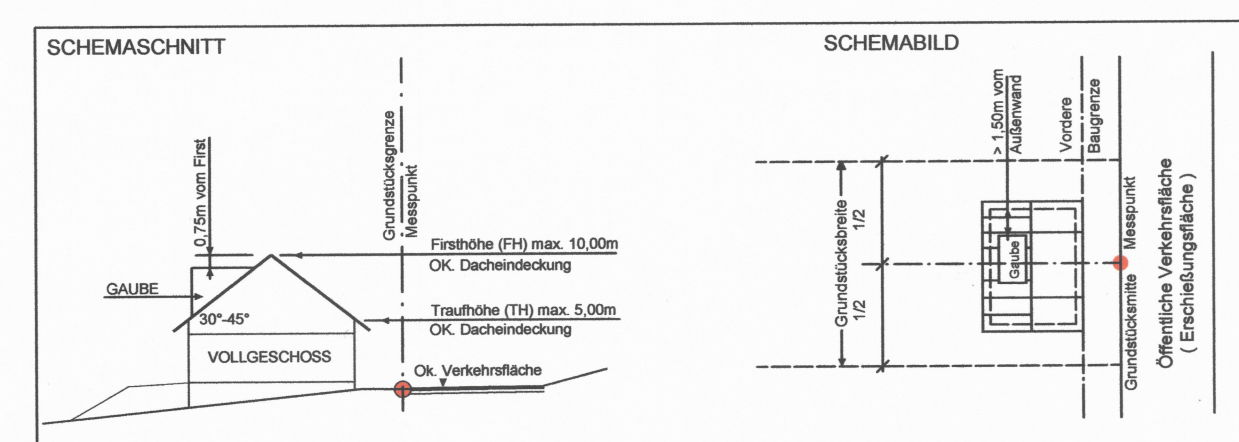
## 10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 30°-45°** Geeignete Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

## 11. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Höhenlinien
- geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 29** Flurstücksnummer

## SCHEMA ZU 1.4 und 2.2



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In dem mit WA/2Wo festgesetzten Gebiet sind in Wohngebäuden je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus und die Doppelhaushälfte.

### 1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Bei I-geschossigen Gebäuden ist die Traufhöhe mit 5,00 m als Höchstmaß und die Firsthöhe mit 10,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung). Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten. Die Firsthöhe ist am gleichen Meßpunkt zu nehmen.

### 1.5 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

### 1.5.2 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm	Cornus mas
Feldahorn	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer campestre	Corylus avellana
Bergahorn	Acer platanoides	Euonymus europaeus
Hainbuche	Acer pseudoplatanus	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Carpinus betulus	Hundsrose
Stieleiche	Tilia corda	Rosa canina
Eberesche	Quercus robur	Salix caprea
Traubeneiche	Quercus petraea	Schwarzer Holunder
		Wolliger Schneeball
		Schlehe
		Prunus spinosa

### 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

**AF** Maßnahmen:

1.6.1 Herstellung einer extensiv genutzte Streuobstwiese. Erhaltung der vorhandenen Obstbäume. Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen in einem Abstand von 10 x 10 m.

- z.B. Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**
- Apfel:** Gelber Edelapfel, Winterrambour, Ditzels Rosenapfel, Schaffnase, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Bismarckapfel, Gewürzluke
- Birne:** Bosc's Flaschenbirne, Gute Graue
- Zwische:** Nancy Reneclode, Hauszwische
- Kirsche:** Telckners Schwarze, Königs-Kirsche, Typ Querfurt, Schneiders späte Knorpelkirsche

**Speierling:** Pflege der extensiven Streuobstwiese durch eine 2malige Mahd / Jahr (ab 01.07.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizidinsatz unterbleibt.

Im Überschwemmungsbereich des Nässlichbaches dürfen keine abflussbehindernden Gehölze gepflanzt werden.

1.6.2 Naturnahe Uferabflachung unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes.

### 1.7 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einsch. 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

### 2.1 Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,5 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

### 2.2 Dachgestaltung

**Dachform/Dachneigung**  
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 30°, maximal 45°

**Dacheindeckung/Dachfarbe**  
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig.

### Dachaufbauten

Gauben sind als Sattel- oder Schleppegauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

### 2.3 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Vorgartengestaltung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen ist die 20m - Abstandsfläche zum Nässlichbach hin, in der grundsätzlich keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Koppflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Pro Grundstück werden max. 65 % der Straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Straße, von der das Grundstück erschlossen wird) für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

### 2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### 2.5 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

### 3. HINWEISE

3.1 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regenwasserzuleitung für die Toilettenspülung separate Wasseruhren für die Erfassung der Abwasserbühnen erforderlich macht.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

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

3.5 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

3.6 Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.7 Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.8 Aus Gründen der rationalen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

3.9 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 Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu. Grundwasserhaltungen bzw. Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig. Die Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Main-Kinzig-Kreis, Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlichen Raum, Abteilung Wasser- und Bodenschutz zu stellen.

3.10 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen  
Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen spätestens mit Beginn der Bebauung durchzuführen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES vom 05.2004**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 26.04.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Nassmühle" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2004.
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Am 30.09.2005 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 24.10.2005 bis einschließlich 30.11.2005. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die erneute verkürzte Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung, erfolgte in der Zeit vom 13.03.2006 bis einschließlich 27.03.2006. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.07.2006 den Bebauungsplan "Erweiterung Nassmühle" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 28.7.06  
Bürgermeister

4. **AUSFERTIGUNG**  
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Erweiterung Nassmühle" mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.07.2006 übereinstimmt.

Freigericht, den 28.7.06  
Bürgermeister

5. **INKRAFTTRETEN**  
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Am 19.07.2006 wurde der Bebauungsplan "Erweiterung Nassmühle" gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Freigericht, den 28.7.06  
Bürgermeister

**KATASTERBESCHNEIDUNG**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 23.11.2004 überein.

den  
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.  
Hanau, den 12.06.2006

## MEHRAUSFERTIGUNG - GEMEINDE

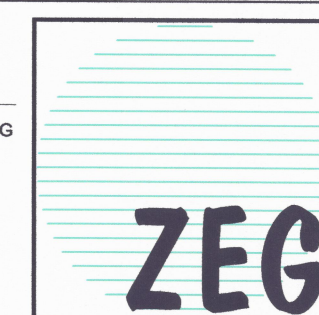
# BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG NASSMÜHLE"

GEMEINDE FREIGERICHT  
ORTSTEIL HORBACH

## PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

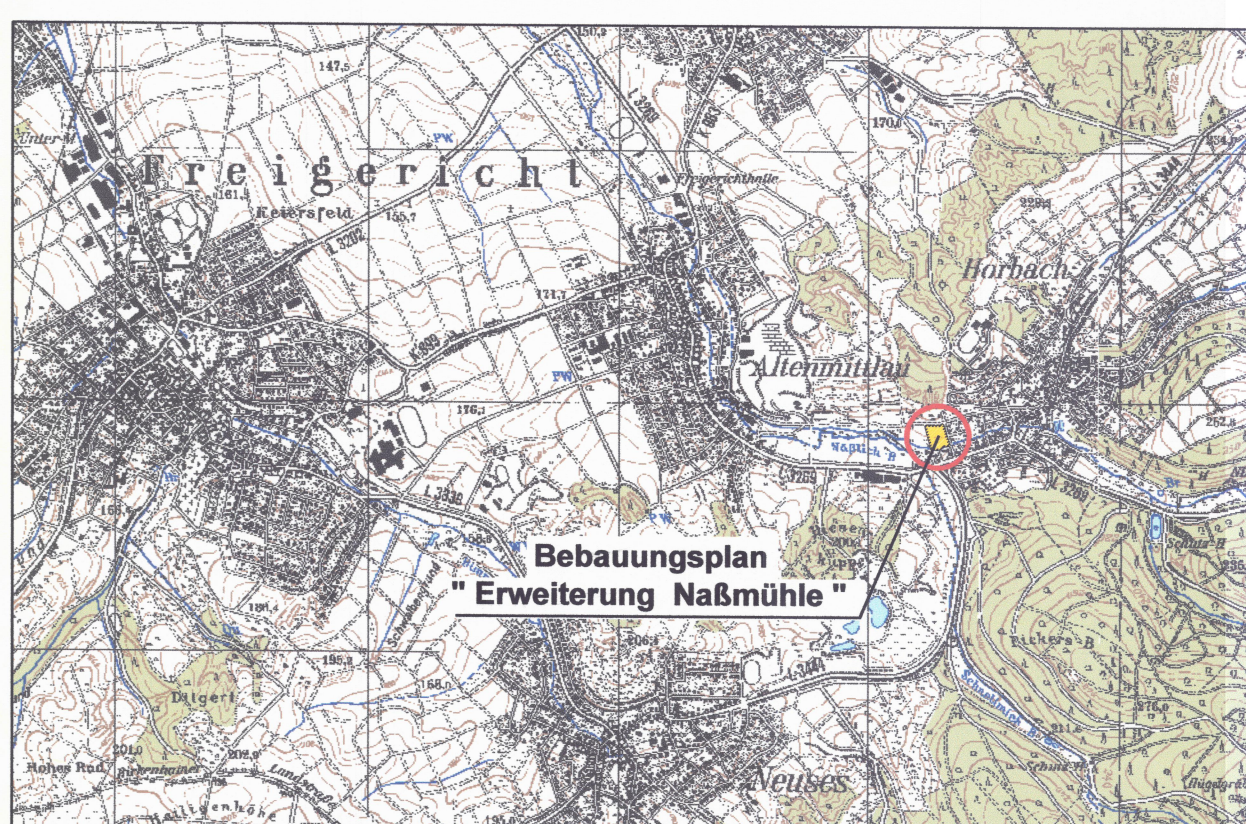
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
63457 HANAU - WOLFGANG  
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75  
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de  
www.Planungsgruppe-ZEG.de



M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	GEZEICHNET
04039 - 00	SATZUNG	ZIMMER / EGEL	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER / EGEL
		FERTIGGESTELLT	12.06.2006



ÜBERSICHTSKARTE