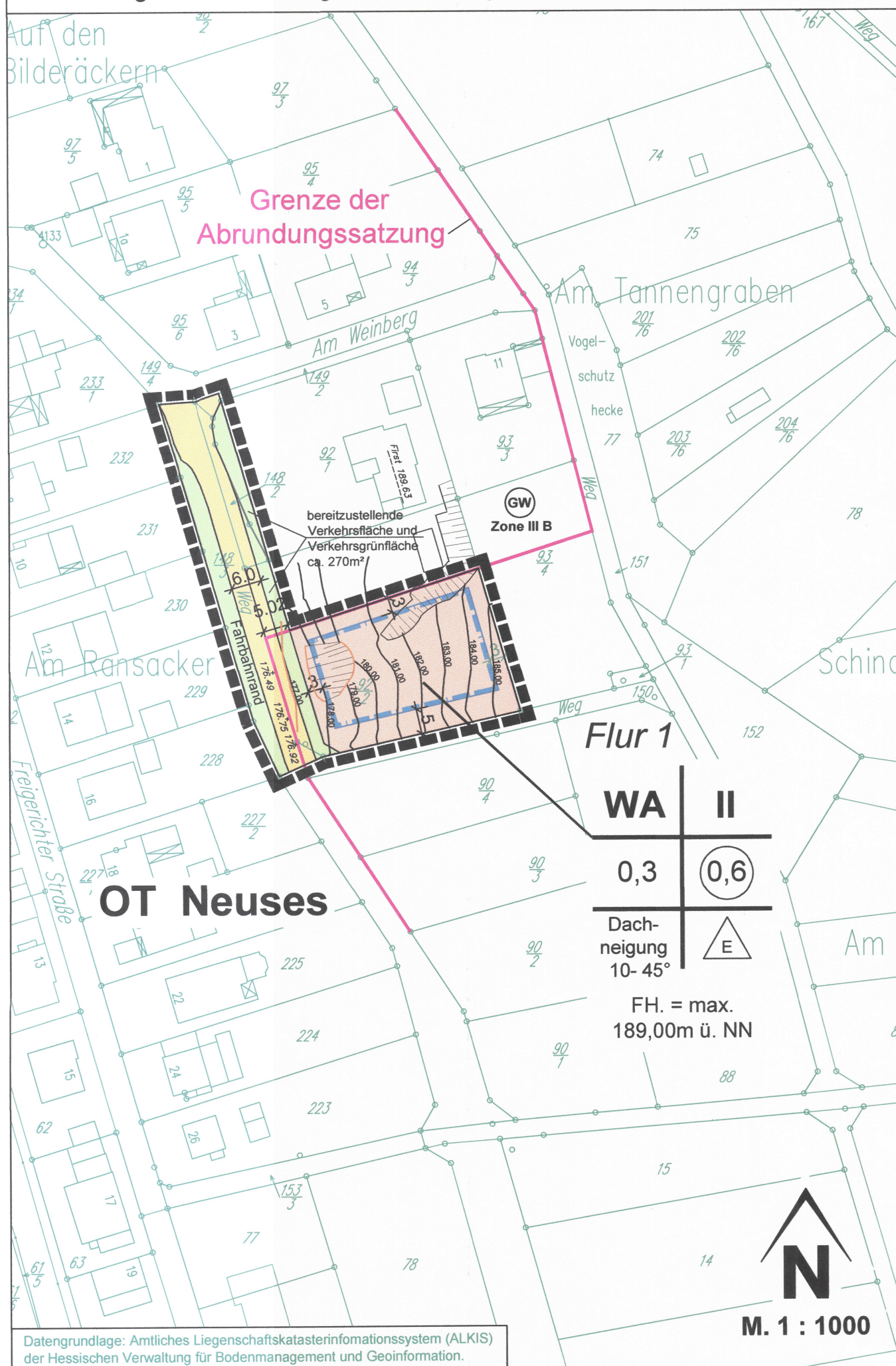


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5-01-1 "Am Ransacker"



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

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 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 Pläneingang nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 25-40 Wohneinheiten (VE) pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Pläneingang nur Einzelhäuser (E) zulässig.

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

Die Firsthöhe wird gemessen über Normal Null (NN).

Das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt 189,00m über NN.

1.5 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Durch Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern entstehen. Es sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer Stützmauerwerke (Breite 0,20 m, Tiefe 0,40 m) auf den Grundstücken zu dulden.

1.6 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.

1.7 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % der 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.

1.8 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm	Straucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Hainbuche	Pflaumenblüte
Winterlinde	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Eberesche	Hundsrose
	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Volliger Schneeball
	Schlehe
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Euonymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

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

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafnase	Nancy Renekode
Kaiser Wilhelm	Hauszetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzlücke	Teickners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpekirsche

1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankomst im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

1.10 Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans Der Ausgleich erfolgt über Maßnahmen in Grundau-Breitenborn, Flur 7, Flurstück 2/2 teilweise durch die Wiederherstellung und dauerhafte Pflege eines 690 m² großen Hutewaldes. (vgl. Landschaftsplan).

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

2.1 Dachneigung Es sind Dachneigungen von 10-45° zulässig.

Dacheindeckung/Dachfarbe Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten Gauen sind als Flachdach-, Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauen auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauen haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauen auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Stellplätze und Gebäudezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökoprofil, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Befestigung der Oberflächen in wasserundurchlässiger Art, muss das Regenwasser einer Versickerungsmöglichkeit zugeführt werden, deren Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die unbefestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedungen Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

3.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Denkmalschutz

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit Siedlungsfinden der Steinzeit. Die Ausdehnung dieser Siedlungsstelle ist nicht bekannt, daher sind bei Erdarbeiten vorbereitende archäologische Untersuchungen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen 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 Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.4 Regenwassernutzung

Es werden Zisternen empfohlen. 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 auszuführen und zu betreiben.

3.5 Photovoltaik

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.6 Südausrichtung

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.7 Bodenverwendung

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

3.8 Dachgestaltung Garagen

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

3.9 Dachbegrünungen

Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer ausgeführt werden.

3.10 Fassadenbegrünungen

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

3.11 Lichtquellen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfreundlichen UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

3.12 Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (vgl. 2.2).

3.13 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag	Erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tiefrequenten Geräusche erzeugen.

3.14 Gerüche

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) 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 nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

3.15 Landwirtschaft

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

3.16 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gondrosh (St. Anz. 44/1967 S. 1369).

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 Pläneingangs (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 30.06.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Ransacker“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.08.2017.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 30.06.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 17.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 28.09.2017. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 24.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 28.09.2017.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 06.11.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von dem 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 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 29.03.2018. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 22.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.03.2018 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 18.06.2018 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Ransacker“ in der Fassung vom 02.05.2018 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 18.06.2018 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Ransacker“ in der Fassung vom 02.05.2018 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 18.06.2018 beschlossene Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Ransacker“ in der Fassung vom 02.05.2018 wurde durch den Bürgermeister am 18.06.2018 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Freigericht, den 18.06.2018

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 23.08.18 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 28.08.18

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

Freigericht, den 22.9.18

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

Langenselbold, den 02.05.2018

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

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
----	-----------------------------------

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

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 189,00 m ü. NN	maximale Firsthöhe = 189,00m als Höchstmaß über Normal Null (NN)

4. Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche - öffentlich	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB	

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

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	Wasserschutzgebiet Zone III B
--	-------------------------------

7. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB "Erweiterung Am Ransacker"	
Angabe der zulässigen Dachneigung	

8. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen	Höhenlinien
Maßlinie / Maßzahl	Höhenpunkte
Flurstücksnummer	

Mehrausfertigung Gemeinde

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5-01-1

"Am Ransacker"
Gemeinde Freigericht
Ortsteil Neuses

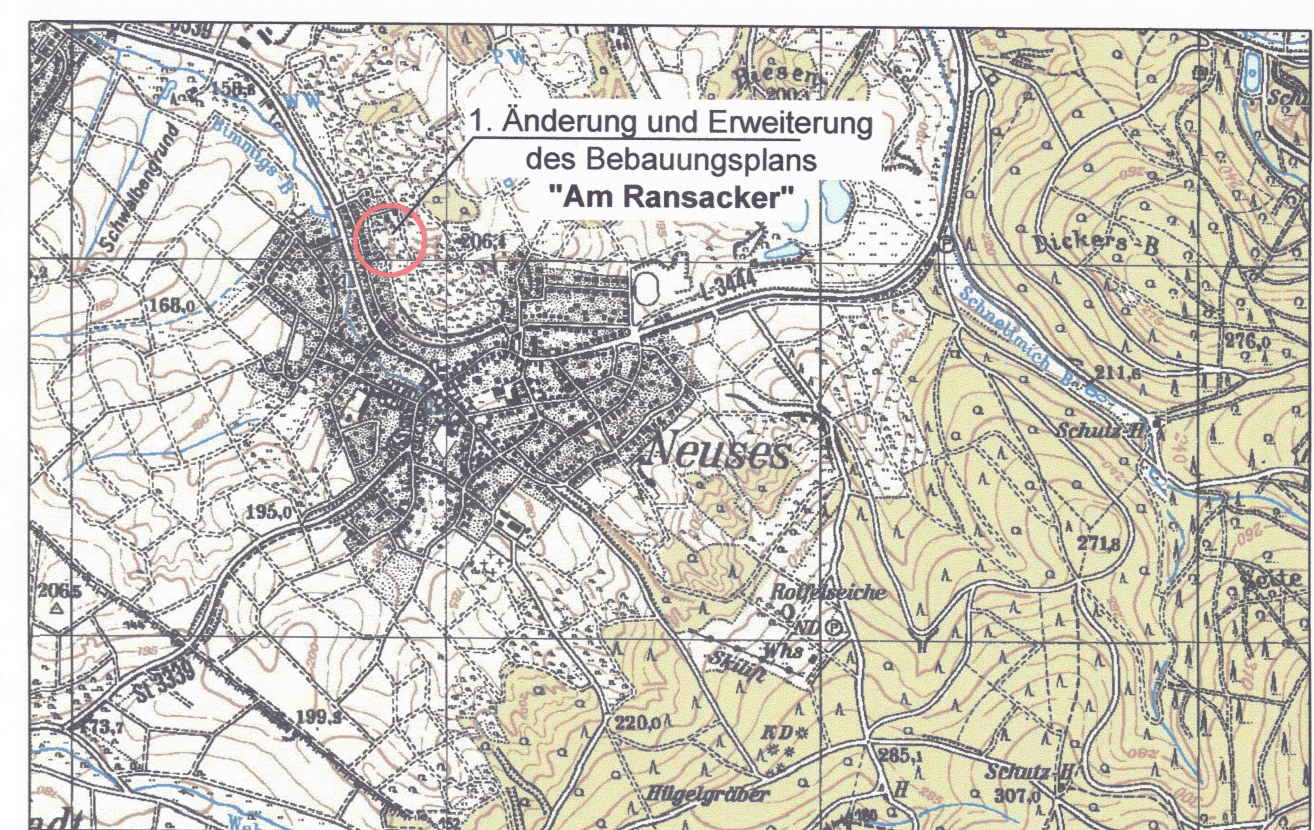
THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
planungsgruppe-egel@t-online.de - www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84 / 83 43 77
Fax: 061 84 / 83 43 76
Mobil: 0172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
17009 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	02.05.2018



Übersichtskarte