

GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL NEUSES BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "DIE 20 MORGEN"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Der Silberberg" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet;

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,3
Zahl der Vollgeschosse: 1

Bauweise: offen; zulässig sind nur Einzelhäuser.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden; eine Überschreitung durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 25 % unter der Maßgabe zulässig, daß diese Grundflächen nicht versiegelt und nicht entwässert werden.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet;

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: 2

Bauweise: offen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden; eine Überschreitung durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 25 % unter der Maßgabe zulässig, daß diese Grundflächen nicht versiegelt und nicht entwässert werden.

Gebiet 3

Reines Wohngebiet

Zahl der Wohnungen: maximal 2 pro Wohngebäude

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: 2

Bauweise: offen

Gebäudestellung

Die Gebäude sind traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Gebäudebegrenzung

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 25° sind mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen. Mindestens 50 % der Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind mit Pflanzen der nachfolgenden Auswahlliste I dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste I:

(x) Clematis	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
(x) Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
(x) Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin
(x) Parthenocissus quinquefolia	- Jungferweine
Parthenocissus quinquefolia	- "Engelmannii"
Parthenocissus tricuspidata	- Kletterweine
"Veitchii"	- "Veitchii"
(x) Vitis spec.	- Wein-Rebe

(x) = Kletterhilfe erforderlich

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen nur in einer Grundstückstiefe von maximal 5 m zulässig, gemessen ab der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nur wasserdrainagefähig befestigt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen dürfen direkt zufahrtsfähige Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bei Grundstückstiefen bis zu 10,0 m Breite (Länge der vorderen Grundstücksgrenze) eine Zufahrtsbreite von 5,0 m und ansonsten 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Grundstücksfreiflächen

In Gebiet 1 sind mindestens 55 %, in den Gebieten 2 und 3 mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen (die sich allein aus den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusammensetzen, nicht aber die als private Grundflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen) als Grünflächen mit einer mindestens 30 cm hohen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Auswahlliste II oder von Obstgehölzarten anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten, wobei pro Baum eine Fläche von 2 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² für die Bemessung anzurechnen ist.

Auf diese Laubgehölzpflanzung dürfen die aufgrund der nachfolgenden Festsetzung vorzunehmenden Einzelbaumpflanzungen im Vorgartenbereich nicht angerechnet werden.

Auswahlliste II:

(B) Acer campestre	- Feld-Ahorn
Amelanchier canadensis	- Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	- Schmetterlingsstrauch
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartrieegel
Corylus avellana	- Walnuss
Hamamelis mollis	- Zaubernuß
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(B) Malus spec.	- Apfel
Philadelphus x virginialis	- Pfleifenstrauch
(B) Prunus avium 'Plena'	- Gefüllte Vogelkirsche
Prunus cerasifera 'Nigra'	- Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	- Stein-Weichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes spec.	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa rubrifolia	- Rotblättrige Rose
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Salix caprea 'Mas'	- Katzen-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Syringa spec.	- Flieder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Einzelbaumpflanzung im Vorgartenbereich

An den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten, von denen seitlich bis zu 2,5 m abgewichen werden kann, ist jeweils - in einem Abstand von maximal 1,5 m zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) - ein Obstbaum als Hochstamm (Apfel, Birne oder Kirsche) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Private Grünfläche - Garten

Innerhalb der als private Grünfläche - Garten ausgewiesenen Grundstücksfläche sind mit Ausnahme von Einfriedigungen bauliche, insbesondere bodenversiegender Anlagen unzulässig. Die vorhandenen Vegetationsbestände (Geölze, Wiese) sind im Bestand zu erhalten.

Soweit nicht bereits vorhanden, ist entlang der angrenzenden Feldlage nordwestlich wie südwestlich des Plangebietes eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind ausschließlich Geölze der nachfolgenden Auswahlliste III mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von 1,0 - 1,5 m anzupflanzen; der Baumanteil an dieser Heckenpflanzung darf 5 % betragen. Die Hecke darf nicht unterschreiten. Zur Anpflanzung sollen mindestens 3 der aufgeführten Baumarten sowie mindestens 7 der aufgeführten Straucharten pro Grundstück verwendet werden; der jeweilige Anteil der verwendeten Straucharten darf 10 % nicht unterschreiten.

Auswahlliste III:

(B) Acer campestre	- Feld-Ahorn
(B) Betula pendula	- Sand-Birke
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartrieegel
Corylus avellana	- Walnuss
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(B) Malus spec.	- Wildapfel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa rubrifolia	- Rotblättrige Rose
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum, Verkehrsgrundflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist an mindestens 25 Einzelbaumstandorten jeweils eine Winter-Linde 'Rancho' (Tilia cordata 'Rancho') als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Für Straßenbaum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m² von jeglicher Bodenversiegelungen oder -verfestigungen Nutzung freizubehalten. Darüber hinaus sind mindestens weitere 10 m² Verkehrsfläche als Verkehrsgrünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachflächenunterseite beträgt im

- Gebiet 1: 4,5 m
- Gebiet 2: 6,0 m
- Gebiet 3: 7,0 m

über dem natürlichen Gelände.

Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem maximalen Höhenversatz an der Firstlinie von 1,5 m, im Gebiet 1 auch Walddächer, mit roter bis rotbrauner Ziegeldachdeckung; die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 42°.

Nicht begrunte Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind ebenfalls mit roter bis rotbrauner Ziegeldachdeckung zu versehen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als

- Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m,
- optisch durchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m oder als
- Einfriedigungsmauern mit einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.

Bauliche Einfriedigungen innerhalb der privaten Grundfläche sind mit Durchlässen oder Übersteighilfen für Kleintiere zu versehen.

Stellplätze und Garagen

Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Regenwassernutzung

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III B für den Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Hasselroth im Ortsteil Gondroth.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte in einer Regenwasserzisterne mit einer Speichergröße von mindestens 3 m³ gesammelt werden. Gesammeltes Brauchwasser, das z. B. für Toilettenenspülung, Waschmaschinenbetrieb etc. genutzt werden soll, muß über eine Wasseruhr erfaßt werden, da hierfür Kanalgebühren zu zahlen sind.

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit wie Bodenverfärbungen, Steinsetzungen, Mauer-, Bestattungs-, Skelett-, Werkzeug-, Gefäß-, Schmiede-, Waffenreste o. ä. sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - archaische Denkmalpflege - anzuzeigen. Fundort und -gegenstand sind bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige in unverändertem Zustand zu bewahren sowie gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.

Entsprechende Hinweise auf § 20 DStVO sind in die Leistungsverzeichnisse für Erdarbeiten zu übernehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.12.1989

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.02.1995 bis 17.03.1995

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29.06.1995

6.1.97
Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22.06.1994 übereinstimmen.

6.1.97
Datum

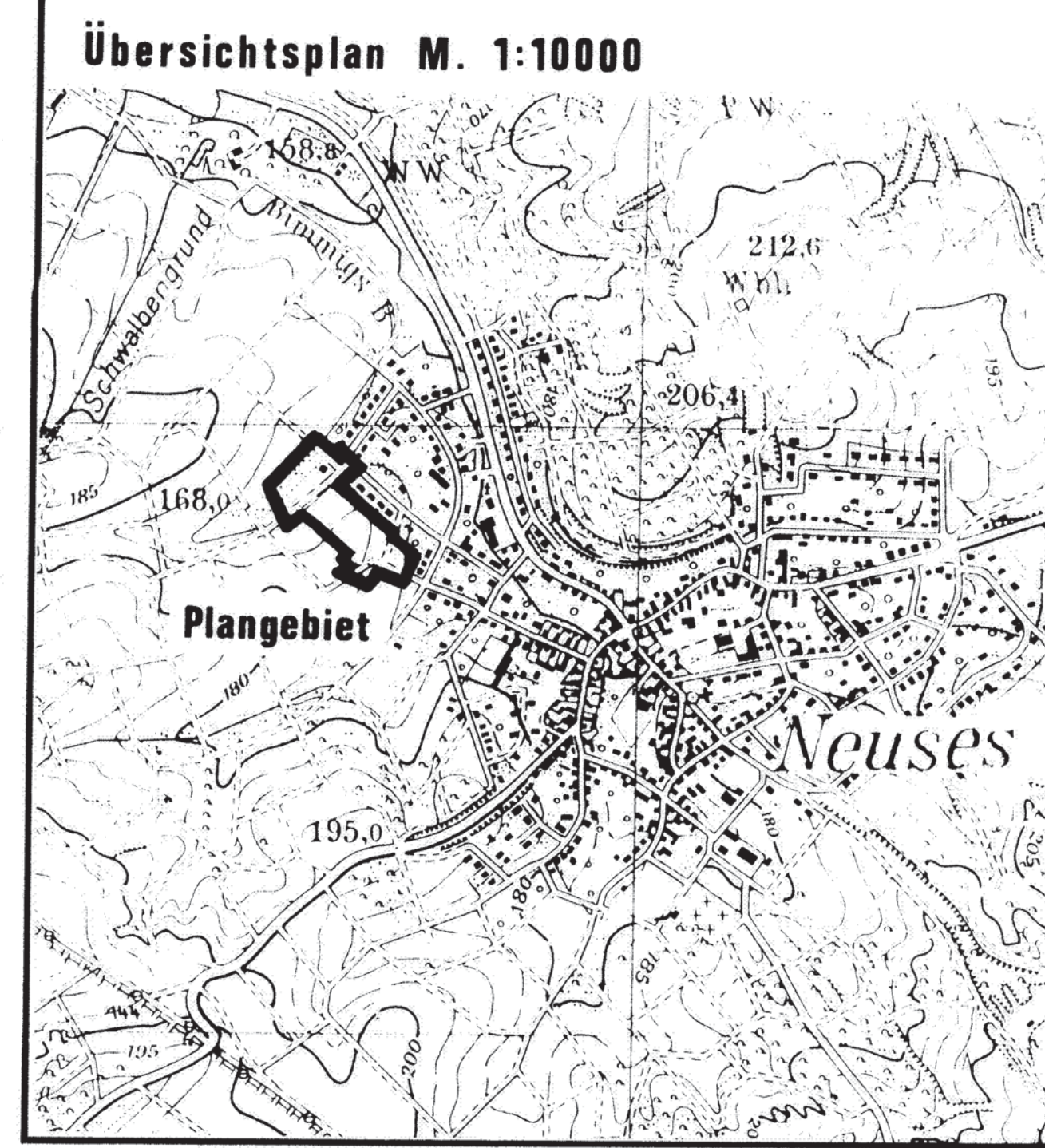
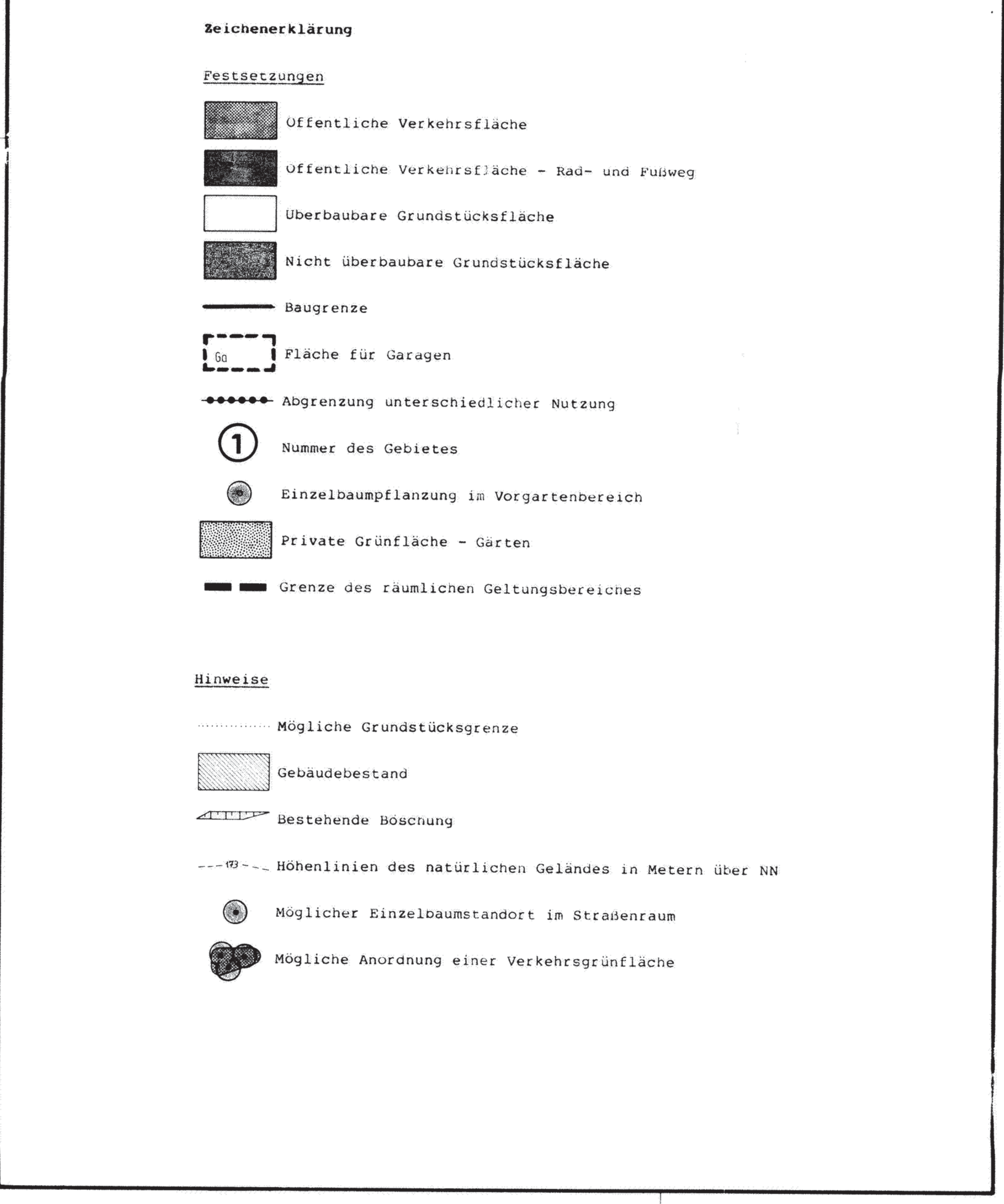
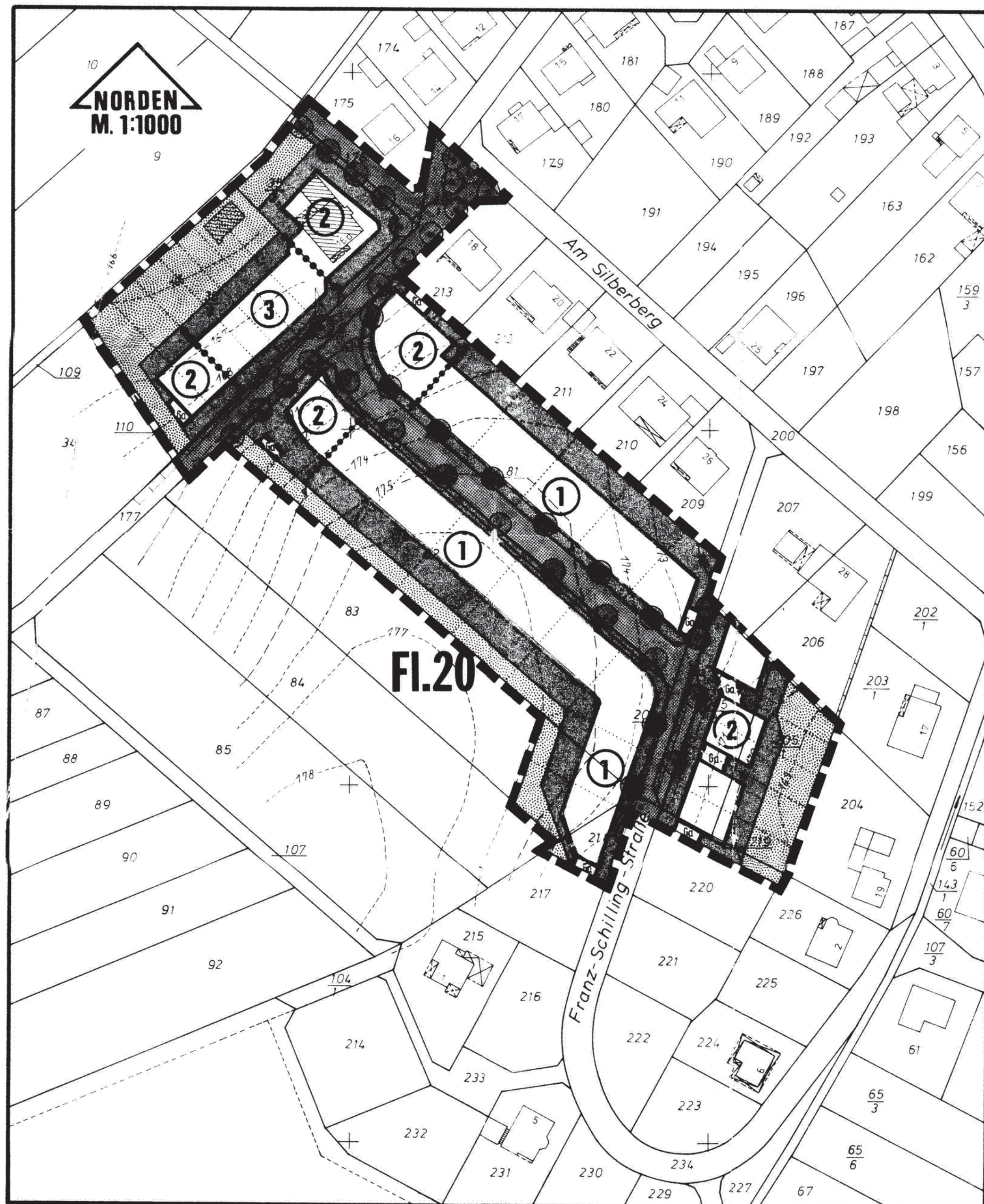
Unterschrift

Inkraftsetzung

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 30.11.1996

6.1.97
Datum

Unterschrift



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL NEUSES
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "DIE 20 MORGEN"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 77-B-31	ENTWURF OKTOBER 1993 GEÄNDERT NOVEMBER 1994