

•	Füllschema der Nutzungsschablone		<u>7.</u>	Flächen für Versorgungsanlagen
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl		Fläche für Versorgungsanlagen
	Dachform / Dachneigung	Bauweise		zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
	Firsth	öhe		
			8.	Grünflächen
	Art der baulichen Nutzu	<u>ıng</u>		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB		öffentlich	Öffentliche Grünfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO			Zweckbestimmung: Spielplatz
WA 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig		***	Zweckbestimmung : Grünanlage
1	Maß der baulichen Nutz § 9 (1) Nr. 1 BauGB	ung	9.	Flächen für die Wasserwirtschaft
		18 abatus 20, 22, 47 d 40 Dav.NVO		§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
0,4	Grundflachenzani (GRZ) als F	löchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO	GW Zone III B	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet Zone III B
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO			<u> </u>
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO		<u>10.</u>	Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
H = max.	maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchtsmaß über öffentlicher Verkehrsfläche			§ 9 (1a) BauGB
12,00 m	12,0011	Tale Floorite Hale above the Hillione Front Hollagne	T T T	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwic von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Bauweise, Baugrenzen		z.B.	Ausgleichsfläche
	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	-		
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser	zulässig § 22 (2) BauNVO	<u>11.</u>	Sonstige Festsetzungen
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	<b>5 5 7</b>		Dachneigung 10°-45°	Angabe der zulässigen Dachneigung
ı	Überbaubare Grundstü	cksflächen		
	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB		<u>12.</u>	Sonstige Planzeichen
	Überbaubare Grundstücksfläc			vorhandene Grundstücksgrenzen
	_ nicht überbaubare Grundstück	stiachen		geplante Grundstücksgrenzen
	Straßenverkehrsflächer	1		( nicht rechtsverbindlich )
	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	<u>-</u>	3	Flurstücksnummer
	öffentliche Straßenverkehrsflä	che	<del>    3    </del>	Maßlinie / Maßzahl
	Straßenbegrenzungslinie			
	3 - 3- 3-			

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

3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist auf maximal 2 Wohnungen begrenzt, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.

Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, und die Doppelhaushälfte.

Geländeoberkante

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei nehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der an-

grenzenden Straßen anzunehmen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Gelände-

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

oberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante).

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten 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.

.9 <u>Artenliste</u>

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 und 1.10 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm Sträucher: H 80/100 cm Roter Hartriegel Cornus sanguinea Acer platanoides Bergahorn Acer pseudoplatanus Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhütchen Hainbuche Carpinus betulus Euonymus europaeus Winterlinde Tilia corda Ligustrum vulgare Stieleiche Heckenkirsche Quercus robur Lonicera xylosteum Eberesche Sorbus aucuparia Hundsrose Rosa canina Eberesche Sorbus aucuparia Salweide Salix caprea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Prunus spinosa

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

Apfel

Gelber Edelapfel

Birne

Bosc`s Flaschenbirne

Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop

Zwetsche
Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Bismarkapfel Kirsche
Gewürzluike Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Speierling Schneiders späte Knorpelkirsche

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

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.10.1 <u>Teilplan A</u>

AF Maßnahme: Herstellung von Rückhalteflächen (Mulden/Mäander) für anfallendes Oberflächenwasser. Es erfolgt eine Entwicklung von Bachröhricht.

1.10.2 <u>Teilplan B</u>

AFB Maßnahme: Herstellung von Rückhalteflächen (Mulden/Mäander) für anfallendes Oberflächenwasser. Es erfolgt eine gruppenweise Anpflanzung von Gehölzen der Ziffer 1.9.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

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

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne ist dem Oberflächenentwässerungssystem des Baugebietes zuzuleiten.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Es ist zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das "Merkblatt für Wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen" der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.3 Dachgestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

<u>Dachneigung</u> Es ist eine Dachneigung von 10 – 45° zulässig.

Dacheindeckung / Dachfarbe

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

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

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild anzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen sind grelle oder glänzende Farben unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.5 Einfriedungen

zu gestalten.

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

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

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

3.3 Südausrichtung

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

3.4 Dachbegrünungen

Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.5 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 sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

.6 Bodenverwendung

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

3.7 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 ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden
und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

3.8 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 Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.9 Abfallwirtschaft

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 das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.10 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf der Ausgleichsfläche B (AFB) sind vor Erdarbeiten Voruntersuchungen erforderlich.

3.11 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gondsroth (St. Anz. 44/1967 S. 1369).

3.12 Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI, I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI, I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom

18.12.1990 (BGBI. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I Nr.39 vom 22.07.2011 S. 1509).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBI. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom

 Dezember 2012 (GVBI. I S.622).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBI. I S. 786).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 06.10.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans

"Steinäcker I" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.12.2011.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 17.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht

mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 22.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.04.2012 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 07.09.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freige-

Am 07.09.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung 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 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 22.08.2013. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 18.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.08.2013 aufgefordert worden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 10.10.2013 den Bebauungsplan "Steinäcker I" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 10.10.2013 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Steinäcker I" gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht den Bürgerme

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 26.10.2013 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft

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

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

Bürgermeister

den .......

Langenselbold, den 02.09.2013

63505 Langenselbold

Freigericht, den ..

. Ausfertigung

Bebauungsplan

"Steinäcker I"

(mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Quatenteich" in Teilbereichen)

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Neuses

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Steinäcker I" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatz - maßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Tel.: 061 84/93 4377
Garl-Friedrich-Benz-Str 10 Fax: 061 84/93 4378

planungsgruppe-egel@t-online.de - www.planungsgruppe-egel.de

Mobil: 0172/6755802



M. 1:1000

Projekt Nr.

Verfahrensstand

Satzung

Entwickelt

Egel

Bearbeitet

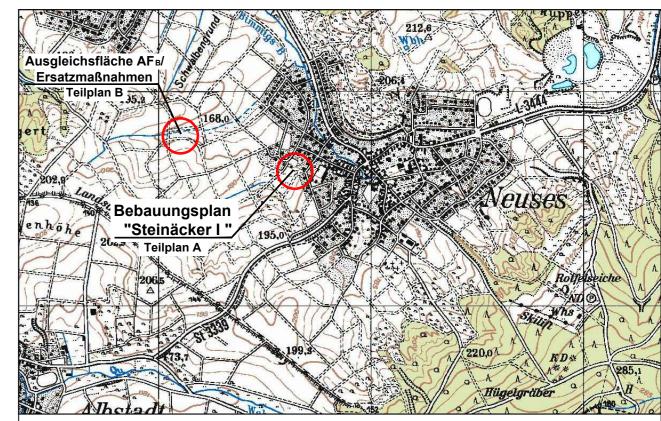
Egentenmeier

Geprüft

Egel

Fertiggestellt

02.09.2013



Übersichtskarte