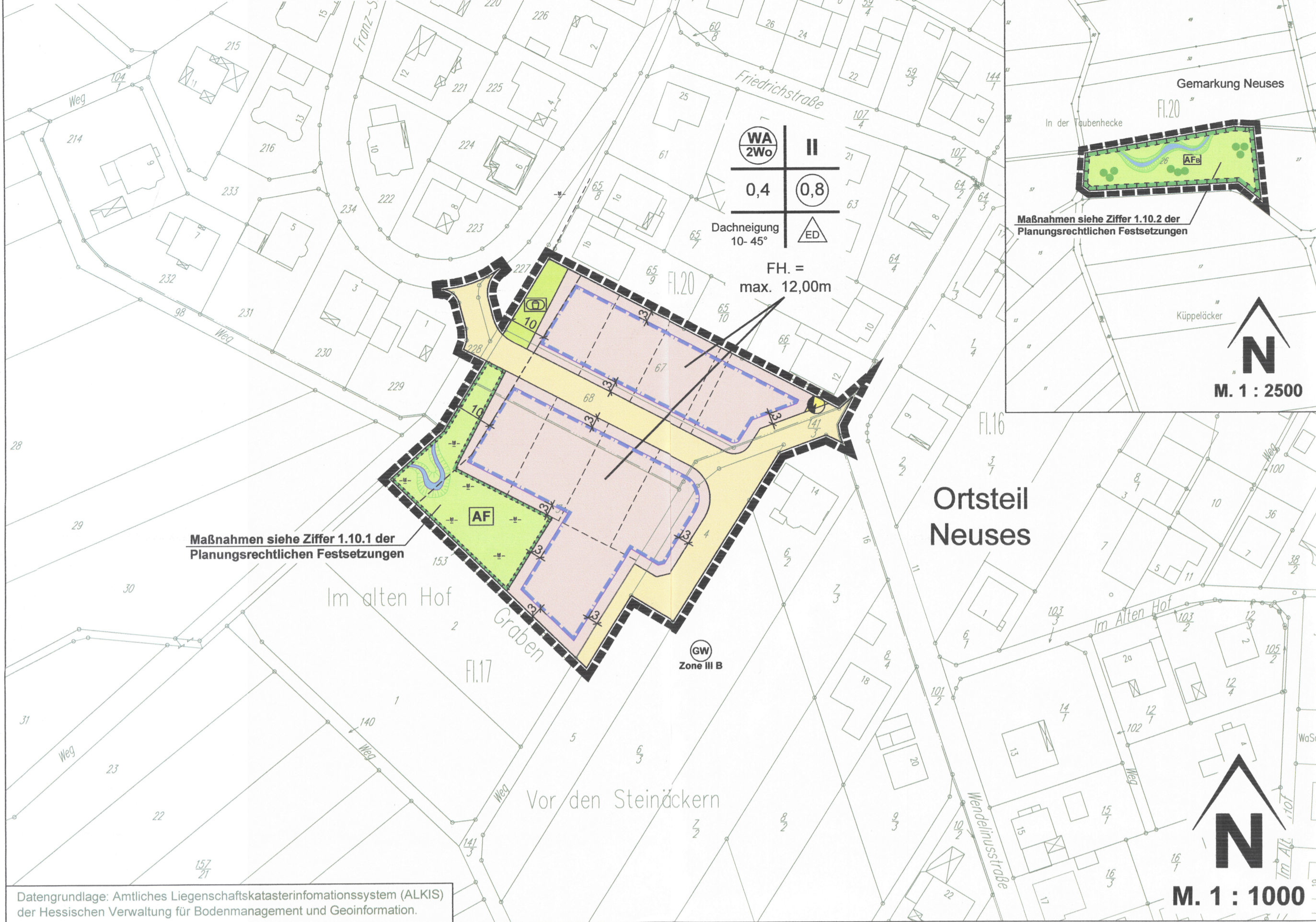


Bebauungsplan "Steinäcker I" (Teilplan A)

mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Quatenteich" in Teilbereichen



Ausgleichsfläche (AFB) / Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- 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.
- 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.
- 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 § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
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**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
- 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 Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante).
- 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.
- 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.
- Artenliste**
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
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Hainbuche	Pflaumerle
Winterlinde	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Eberesche	Hundsrose
Eberesche	Salweide
Eberesche	Sambucus Holunder
	Wolliger Schneeball
	Schlehe
Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:	Birne
Apfel	Bosc's Flaschenbirne
Goldener Edelapfel	
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Renekode
Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche
Schöner aus Boskoop	
Bismarkapfel	Kirsche
Gewürzluke	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

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

- 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 Zisternen ist dem Oberflächenentwässerungssystem des Baugebietes zuzuleiten.
- 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. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasser- und luftdurchlässige 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 (RStW) zu beachten. Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
- Dachgestaltung**
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 10 – 45° zulässig.
Dacheindeckung / Dachfarbe
Es sind bei Dachneigungen über 15° nur kleinformatiges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau oder Rotrotte zulässig. Es sind Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gäuben sind als Sattel-, Schleppe- oder Tonngäuben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gäuben 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 Gäuben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 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 Außenstriche 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.
- Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3. HINWEISE

- 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.
- Photovoltaik**
Sonneneinstrahlung und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- Dachbegrünungen**
Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 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.
- Bodenverwendung**
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flicker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtrobotern 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 schützender Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- 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.
- 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. Umweltschutzbehörde oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf der Ausgleichsfläche B (AFB) sind vor Erdarbeiten Voruntersuchungen erforderlich.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gonsroth (St. Anz. 44/1967 S. 1369).
- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung im vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. 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 (GVBl. 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.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG**
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 Auslauffrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 22.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.04.2012 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 07.09.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslauffrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 22.08.2013. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 18.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.08.2013 aufgefordert worden.
- 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 26.11.13
Bürgermeister

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

Freigericht, den 26.11.13
Bürgermeister

KATASTERBEZEICHNUNG
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.
12401
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsplanung + Stadtplanung
Weischfeld

Langenseltbold, den 02.09.2013
ÖFFENTLICHEN RECHTS

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

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

Firsthöhe
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0.4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0.8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 12,00 m	maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

□	Überbaubare Grundstücksflächen
□	nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

□	öffentliche Straßenverkehrsfläche
□	Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

□	Fläche für Versorgungsanlagen
⚡	Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

□	Öffentliche Grünfläche
□	Zweckbestimmung: Spielplatz
□	Zweckbestimmung: Grünanlage
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

□	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
□	Wasserschutzgebiet Zone III B
- 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
□	Ausgleichsfläche
- Sonstige Festsetzungen**

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
□	Angabe der zulässigen Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**

□	vorhandene Grundstücksgrenzen
□	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
□	Flurstücksnummer
□	Maßlinie / Maßzahl

Mehrausfertigung - Gemeinde

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/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenseltbold
planungsguppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
Mobil: 0172 / 67 55 902

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrenstand	Entwickelt	Egel
11048 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentermeister
		Geprüft	Egel
		Freigegeben	02.09.2013

