



- 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. 2 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- oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante- oberfläche 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- oberfläche (siehe 1.5 Geländeoberkante- oberfläche).
- 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.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste). Dabei ist auf 100m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 2m²).
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8, 1.9 und 1.11 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Hasselnuß
Hainbuche	Pflaumbäume
Winterlinde	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Eberesche	Hundsrose
Eberesche	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Schlehe
	Birne
	Bosc's Flaschenbirne
	Zwetsche
	Nancy Reneklode
	Hauszwetsche
	Kirsche
	Teilkerns Schwarze Königskirche, Typ Querfurt
	Spielring
	Schneiders späte Knorpelkirsche

- HINWEISE**
- Regenwasserzurrückhaltung**
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.
- 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. Kletterpflanzen 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.
- 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 der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterschichten 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 Stadt, Umweltamt Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem abzustimmen.
- 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 (AFa) sind vor Erdarbeiten Voruntersuchungen erforderlich.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gondroff (St. Anz. 44/1967 S. 1369).
- Immissionsschutz**
Lärm
Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büro) der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistungspegel zuzüglich TI-Zuschlag	Erforderlicher Mindestabstand allgemeines Wohngebiet
35 db	0,1 m
38 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	44,5 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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1948).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 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 Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSGESCHLOSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 09.10.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.10.2014.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENMITTEILUNG**
Am 09.10.2014 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 23.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 03.12.2014. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 30.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.12.2014 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 19.03.2015 den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 19.03.2015 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 19.03.2015 beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I“ wurde durch den Bürgermeister am 19.03.2015 handschriftlich unterzeichnet und ausgetriggert.

Freigericht, den 19.03.2015

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am M.S.A.S. bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 19.03.2015

 Bürgermeister

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

Freigericht, den 19.03.2015

 Bürgermeister

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

Langensalzdorf, den 13.01.2015

 Öffentlicher Rechts

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante- oberfläche
- 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
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Sonstige Festsetzungen § 9 (7) BauGB**
 Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan § 9 (7) BauGB
 "1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I"
 Grenze des Rechtsplanes "Steinäcker I" § 9 (7) BauGB
 Angabe der zulässigen Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Maßlinie / Maßzahl

- 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 vorzuziehen. 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 wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrsweesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWeg) 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.
Dachbedeckung / Dachfarbe
Es sind bei Dachneigungen über 15° nur keimleuchtige Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schleppe- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von 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 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 Außenanstriche an den Wänden 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.

- Lichtimmissionen**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
Vor Einbau Sonnenlichtreflektoren verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist der Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LA) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Luftreinhaltung**
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Carteranlagen) 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 (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
Hinweis:
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.
- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Steinäcker I" (Im Verfahren nach § 13a BauGB)

Gemeinde Freigericht Ortsteil Neues

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung 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 Langensalzdorf
 Tel.: 061 84/93 87 78
 Fax: 061 84/93 43 78
 Mobil: 0 172 / 67 55 802
 planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
14023 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	13.01.2015

Übersichtskarte