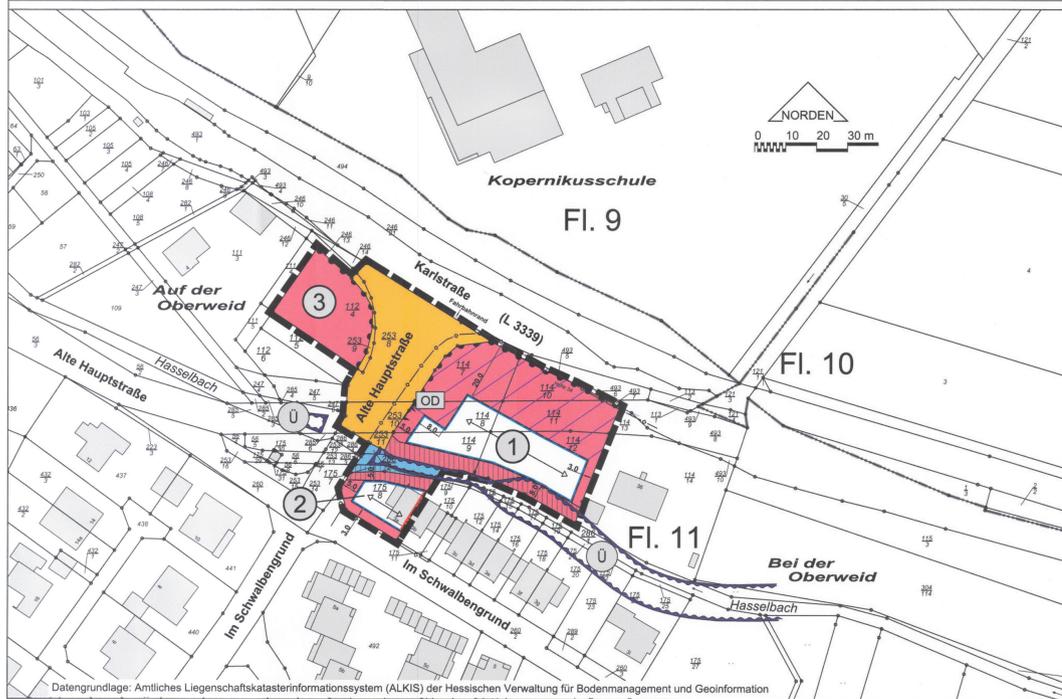


Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn Bebauungsplan Nr. 1-04-5 „3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“



Die „3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Schwalbengrund“, „Erste Änderung Schwalbengrund“ und „Zweite Änderung Schwalbengrund“ in allen ihren Festsetzungen.

Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Nicht überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
 - Überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Teilgebiet
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein-/Ausfahrtsbereich
 - Hauptfirstrichtung
 - Wasserfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet des Hasselbaches
 - Gewässerrandstreifen (5 m breit)
- Hinweise**
- Gebäudebestand lt. Kataster
 - Bauverbotszone
 - OD - Grenze (geplant)
 - Unterirdische Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (Lage ungenau)

Hinweise

- Bodendenkmäler**
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.
- Vorsorgender Bodenschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sind bei Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, schädliche Nachteile oder schädliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Verwendung von Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Gewässerrandstreifen**
- Auf die im Gewässerrandstreifen geltenden Verbote gemäß § 38 HWG i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG wird hingewiesen.
- Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Wasserschutzgebiet Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Gondroth“. Die entsprechenden Gebote und Verbote sind zu beachten.
- Außenbeleuchtung**
- Für private und öffentliche Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin zugelassen werden. Zudem ist auf eine nach unten geleitete Beleuchtung zu achten; großflächige An- und Ausstrahlungen sind zu vermeiden.
- Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)**
- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Waldhase)
 - Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - (B) Malus sylvestris (Holzapfel)
 - (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
 - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 - Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - (B) Sorbus aucuparia (Eibersche)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 - (B) = Baum

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Alte Hauptstraße“.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):

An den der Landesstraße 3339 zugewandten Gebäudefassaden LPB III
Im übrigen Geltungsbereich: LPB II

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), die ansonsten nur über geöffnete Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich III zu belüften wären, sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämm-Lüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ^a	Raumarten			Büro- und Ähnliches
			Betreiberäume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übersichts- und Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches		
		dB	$R'_{w,ges}$ dB			
1	I	bis 55	35	30	—	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	55	50	45	
7	VII	> 80	60	55	50	

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der erforderliche Außenlärmpegel aufgrund der in den Räumen angelegten Tätigkeiten nur einen unangehörigen Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Außenpegel sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gebiet 2

Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Im Schwalbengrund“.

Gebiet 3

Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

Gebiete 1 und 2

Garagen und Stellplätze

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aufschüttungen

Auf den Grundstücken sind Aufschüttungen bis auf Höhe der Straßenoberkante der Straße „Alte Hauptstraße“ zulässig.

Gebiete 1 und 3

Gehölzpflanzungen

Baumpflanzungen sind ausschließlich in einem Abstand von mindestens 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 3339 zulässig. Diese Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, zu dem ist das seitliche Lichtraumprofil freizuhalten. Die Unterhaltung und Erhaltung der Bäume obliegt ausschließlich der Gemeinde, dem Investor bzw. dem Bauherrn.

Immissionsschutz

- Lärm emittierende Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchenauszugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 5 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA — Lärm liegen.
- Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.
- 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 Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (Lid) 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.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen sind. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Auf Bodenstrahler, auf geneigte Leuchten, auf Kugelleuchten sowie auf nicht abgeschirmte Röhren und Fassadenstrahlungen ist zu verzichten. Wechselleucht und bewegtes Licht sind unzulässig. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potentielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen zu vermeiden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Gebiete 1 und 2

Dachform

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung

Es sind ausschließlich Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig.

Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten unzulässig.
Es werden Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 40 % der Frontlänge zugelassen.

Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt maximal 7,0 m - bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Alte Hauptstraße“ (Gebiet 1) bzw. „Im Schwalbengrund“ (Gebiet 2).

Antennen

Bei Mehrfamilienhäusern sind ausschließlich Gemeinschaftsantennen zulässig.

Müllboxen

Müllboxen sind in die Gebäude zu integrieren oder als freistehende Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die einen Abstand von maximal 3 m zur Straße „Alte Hauptstraße“ (Gebiet 1) bzw. „Im Schwalbengrund“ (Gebiet 2) einhalten. Freistehende Müllboxen sind bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig. Sie sind durch bauliche Elemente (z. B. Sichtschutzzaun, Rankgitter) oder durch Hecken optisch abzuschirmen. Dabei sind Rankgitter mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Bei der Anpflanzung von Hecken dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten verwendet werden.

Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind straßenseitig mit einer Sockelhöhe von maximal 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,0 m nicht überschreiten, bezogen auf das natürliche Gelände.

Die Verwendung von blickdichten Materialien für straßenseitige Einfriedigungen ist unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind zu begrünen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind je Einzelbaum 10 m² und je Einzelstrauch 2 m² anzurechnen.

Nachrichtliche Übernahme

Gebiete 1 und 2

Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG sind Stellplätze, die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht nachzuweisen sind, innerhalb der Flächen, die einen Abstand von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der Karlsruferstraße (L 3339) einhalten, unzulässig (Bauverbotszone).

Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.02.2019 bis 11.03.2019

Erneute öffentliche Auslegung

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.05.2019 bis 24.06.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 05.09.2019

22.10.2019
Datum

Unterschrift
Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 05.09.2019 beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbengrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

22.10.2019
Datum

Unterschrift
Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: September 2017

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 22.10.2019 örtlich bekannt gemacht.

25.10.2019
Datum

Unterschrift
Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548



Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn
Bebauungsplan Nr. 1-04-5
„3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB60117-P
Stand : September 2019

planungsbüro für städtebau
göinger_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

Bebauungsplan Nr. 1-04-5
„3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60117-P
Stand: September 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planung.....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Bisheriges Baurecht.....	3
4. Beschreibung des Gebietes	4
5. Planung	5
5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
5.3 Verkehrserschließung	8
6. Umweltbericht.....	8
7. Eingriff und Ausgleich	8
8. Artenschutz.....	9
9. Immissionsschutz	10
10. Ver- und Entsorgung	10
10.1 Elektrizität.....	10
10.2 Wasserversorgung.....	10
10.3 Abwasserbeseitigung.....	11
11. Altflächen	12
12. Städtebauliche Daten	12

1. Ziel der Planung

Durch diesen 3. Änderungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Flächen, die unmittelbar südöstlich des Einmündungsbereichs Karlstraße / „Alte Hauptstraße“ liegen, die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Zudem sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Anwesens „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a optimiert werden. Außerdem soll durch eine klarstellende Regelung sichergestellt werden, dass auch weiterhin auf dem Grundstück Flur 11 Nr. 112/4 (dieses liegt südwestlich der o.g. Einmündung) – keine baulichen Anlagen errichtet werden können.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Da diese Bedingungen für diesen 3. Änderungsplan des Bebauungsplanes „Schwalbengrund“ zutreffen, werden für dieses Bauleitplanverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet.

3. Bisheriges Baurecht

Die Grundstücke Flur Nr. 114/7 bis 114/12, das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a sowie die daran angrenzenden Teilabschnitte des Bimmigsbaches gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbengrund, 1. Änderung“, welcher in vier voneinander abgesetzten Teilflächen den Bebauungsplan „Schwalbengrund“ ersetzt bzw. ergänzt. Der „Ursprungsbebauungsplan“ umfasst dabei die Flächen, die beiderseits der Straße „Im Schwalbengrund“, beiderseits des Finkenwegs sowie diejenigen, die nördlich und südlich der Herderstraße liegen. Dazu gehören zudem die Teilabschnitte der Karlstraße, die sich auf Höhe des 3. Änderungsplanes befinden und sich bis zur Ketteler Straße im Westen erstrecken.

Die nordwestlichen Teilflächen des Planänderungsgebietes (Grundstücke Flur 11 Nr. 114/7 bis 114/9 sowie in einer Breite von ca. 15 m die westlichen Teilflächen der Grundstücke Flur 9 Nr. 114/10 bis 114/12) sind im 1. Änderungsplan als „Öffentliche Grünfläche – Dauerkleingärten“ festgesetzt. Regelungen zu deren Ausgestaltung enthält der für diese Bereiche bisher geltende Bebauungsplan nicht.

Die nordöstlichen Teilbereiche des Plangebietes (in einer Breite von ca. 15 m die östlichen Teilflächen der Grundstücke Flur 11 Nr. 114/10 bis 114/12) sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a ist als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen, wobei Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind. Unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Auf den erstgenannten Grundstücken ist die offene Bauweise, im Bereich des Anwesens „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a dagegen die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der 1. Änderungsplan weist im Bereich der Grundstücke Nr. 114/7 bis 114/12, zusammen mit dem östlich davon gelegenen Anwesen Karlstraße Nr. 36, eine ca. 14 m tiefe, streifenförmig ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche aus, die einen Abstand von 20 m zum Straßengrundstück der Karlstraße einhält und durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Zudem ist die Firstrichtung parallel zur Karlstraße vorgeschrieben. Auch für die Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a bis 3e ist in einer Tiefe von 15 m ein zusammenhängendes „Baufenster“ ausgewiesen, wobei der Gebäudefirst parallel zur Straße „Im Schwalbengrund“ errichtet werden muss.

Ansonsten enthält der Bebauungsplan „Schwalbengrund, 1. Änderung“ eine Regelung, wonach Garagen und Stellplätze lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zudem dürfen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° errichtet werden. Außerdem enthält er verschiedene Regelungen zur Traufhöhe. Die Errichtung eines Kniestocks (Drempel) oder von Dachaufbauten und Gauben ist unzulässig. Letztendlich werden verschiedene Festsetzungen zur Ausgestaltung der Vorgärten und der Grundstückseinfriedungen, zu Mülltonnen sowie zur Fassadengestaltung der Gebäude getroffen.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 114/6 und Nr. 114/11, die das Gebiet 1 diagonal von Südwesten nach Nordosten durchziehen, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gas, Wasser) festgesetzt.

Diese beiden Grundstücke wurden ehemals gebildet, da geplant war, die „Alte Hauptstraße“ über diese Flächen auf die Karlstraße zu führen. Da im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes „Schwalbengrund“ aber der heutige Anschluss Karlstraße/„Alte Hauptstraße“ errichtet wurde, sind somit die vorgenannten Planungsabsichten mittlerweile obsolet.

Die Parzelle des Bimmigsbaches ist als „Wasserfläche“ festgesetzt.

Im Oktober 1997 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbengrund“ in Kraft gesetzt. Dabei handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung der gestalterischen Festsetzungen. So sind nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbengrund, 1. Änderung“ Gauben mit einer Gesamtlänge von maximal 40 % der Frontlänge zulässig.

4. Beschreibung des Gebietes

Der nordöstliche Teil des Änderungsgebietes (Grundstücke Flur 11 Nr. 114/7 bis 114/12), welcher unmittelbar südöstlich des Einmündungsbereichs Karlstraße (L 3339) / „Alte Hauptstraße“ und damit am östlichen Ortsrand des Ortsteils Somborn liegt, stellt sich gesamtheitlich als Wiesenfläche dar. Im straßennahen Bereich der Karlstraße und der „Alten Hauptstraße“ stehen einzelne, reihig gepflanzte Laubbäume. Zudem befindet sich ein weiteres Gehölz am Südrand des Grundstücks Flur 11 Nr. 114/8.

Unmittelbar südlich grenzt der Bimmigsbach an, der in diesem Bereich als offenes Gewässer geführt wird. Südlich davon liegen die Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a bis 3g, wobei es sich bei den Anwesen Nr. 3a/3b und 3f/3g um Doppelhäuser und bei den Anwesen Nr. 3c/3d/3e um eine Reihenhaushausgruppe handelt, die jeweils über zwei Geschosse verfügen. Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch genutzt oder stellen sich als Stellplätze bzw. als Zufahrten zu den jeweiligen Garagen dar.

Die westlichen Teilflächen des Plangebietes (Grundstück Flur 11 Nr. 112/4) stellen sich – wie auch die südlich davon gelegenen Grundstücke Flur 11 Nr. 112/5 und 112/6 - als Wiesenfläche dar, innerhalb derer einzelne Bäume stehen. Zudem stockt an deren Nordrand eine Baumreihe.

Die südlichen Teilbereiche des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/6 sind geschottert und dienen als Stellplatzflächen für Kfz. Unmittelbar südlich davon verläuft ein geschotterter Weg, der, von der „Alten Hauptstraße“ abzweigend, das unmittelbar westlich gelegene Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 4 erschließt. Dieses ist dabei mit einem zweigeschossigen Wohnhaus sowie mit einer freistehenden Doppelgarage bebaut, die am Nordwestrand des Grundstück steht. Die Freiflächen stellen sich als Rasenflächen dar. Insbesondere zur Karlstraße hin ist das Anwesen mit verschiedenen Gehölzen eingegrünt.

Zwischen den beiden o.g. Teilflächen des Plangebietes verläuft die „Alte Hauptstraße“ mit einem einseitig geführten Gehweg (westlicher Teilabschnitt der Straße), die nördlich in die Karlstraße (L3339) einmündet.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, dessen Garage eigenständig unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde. Die Freiflächen dieses Grundstücks stellen sich weitgehend als Rasenflächen dar, wobei sich insbesondere in den zur Karlstraße hin orientierten Freibereichen eine aus Nadelgehölzen bestehende Hecke befindet.

5. Planung

5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

In Anpassung an die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schwalbengrund, 1. Änderung“ wird der nordöstliche Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Um dabei eine hohe Planungsflexibilität zu erreichen, sind u. A. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a wird dagegen weiterhin als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Um auch zukünftig ein weitgehend störungsfreies Wohnen in diesem Bereich von Somborn gewährleisten zu können, werden nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. So wären diese Nutzungen insbesondere aufgrund ihres Verkehrsaufkommens nicht mit der bestehenden Wohnbebauung in diesem Quartier vereinbar.

In Anpassung an die umgebende Bebauung wird im Gebiet 1 die klassische „offene Bauweise“ festgesetzt, sodass Gebäude ausschließlich mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dabei sind, insbesondere im Hinblick auf die Lage dieses Teils des Plangebietes im Ortseingangsbereich von Somborn, ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Es wird ein zusammenhängendes „Baufenster“ festgesetzt, das durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Da die nördlich an dieses Teilgebiet angrenzenden Abschnitte der Karlstraße (L3339) außerhalb der sogenannten „Ortsdurchfahrtsgrenze“ liegen, wird die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L3339 festgesetzt. Zudem enthält der Änderungsbebauungsplan eine Regelung, wonach Stellplätze, die aufgrund der entsprechenden Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind, innerhalb dieser straßenrechtlich vorgeschriebenen „Bauverbotszone“ unzulässig sind. Gleiches gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.

Wie bereits im Bebauungsplan „Schwalbengrund, 1. Änderung“, wird für das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei wird, damit auch weiterhin die Grenzbebauung (Doppelhaus) mit dem Nachbaranwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3b möglich ist, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Baulinie ausgewiesen, sodass das Gebäude zwingend auf dieser Linie zu errichten ist.

Eine vollständige Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgrund der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 unterbunden. So dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksflächen mit den in diesem Bereich zulässigen Gebäuden bebaut werden. Da zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 20 % der Baugrundstücksflächen für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Verfügung stehen, kann somit ein ausreichender Anteil der zukünftigen Grundstücksflächen für die Errichtung baulicher Anlagen genutzt werden. Gleichzeitig wird aber auch auf den nicht baulich genutzten Teilflächen umfassender Raum für sonstige Freiflächennutzungen geschaffen.

In Anpassung an die benachbarte Bebauung bzw. an den derzeitigen Bestand (Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a bis 3g), die/der durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist, sind auch innerhalb des Plangebietes maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Somit werden, da auch das Dach als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken genutzt werden kann, umfassende bauliche Möglichkeiten geschaffen. Damit allerdings – bei optimaler Ausnutzung des Keller- und des Dachgeschosses als „Nicht-Vollgeschoss“ – (die HBO enthält keine Regelung zur maximalen Höhe eines Vollgeschosses) keine überhohen Gebäude entstehen, enthält der Änderungsplan eine Festsetzung zur absoluten Höhe baulicher Anlagen sowie zur maximal zulässigen Höhe traufseitiger Außenwände.

In Anpassung an die im Bebauungsplan „Schwalbengrund, 1. Änderung“ getroffenen gestalterischen Festsetzungen enthält auch dieser 3. Änderungsplan verschiedene Regelungen zu Dachform, -neigung sowie zu Dachaufbauten. Zudem dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen lediglich mit einer Sockelhöhe von bis zu 0,5 m errichtet werden, wobei die Gesamthöhe 1,0 m nicht überschreiten darf. Darüber hinaus ist die Verwendung von blickdichten Materialien für straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Damit es insbesondere bei Mehrfamilienhäusern nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine massive Installation von Satellitenschüsseln kommt, sind – ebenfalls in Anpassung an den Bebauungsplan „Schwalbengrund, 1. Änderung“ – bei diesen Gebäuden ausschließlich Gemeinschaftsantennen

zulässig. Auch die verschiedenen Festsetzungen zur Ausgestaltung von Müllboxen werden so getroffen, dass diese nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen. So sind diese ausschließlich in den straßennahen Bereichen zulässig. Zudem müssen freistehende Müllboxen durch bauliche Elemente, wie z.B. einen Sichtschutzzaun oder Rankgitter bzw. durch Hecken, optisch abgeschirmt werden.

Im Hinblick auf die o.g. „Bauverbotszone“ entlang der Karlstraße wird durch eine klarstellende Regelung sichergestellt, dass auch weiterhin das Grundstück Flur 11 Nr. 112/4 von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Die südöstlichen Teilflächen des Gebietes 1, die in einer Tiefe von bis zu 5 m an den Bimmigsbach angrenzen, liegen in dessen Überschwemmungsgebiet. Daher enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach in diesem Bereich die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig ist.

Am Bimmigsbach besteht im Innenbereich ein landeinwärts gemessener 5 m breiter Gewässerrandstreifen. In diesem gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 HWG sowie des § 23 Abs. 2 HWG. Auch Teile des Gebäudes „Im Schwalbengrund“ Nr. 3A stehen in diesem Gewässerrandstreifen. Für derartige Fälle regelt § 23 Abs. 2 Satz 2 HWG, dass das wasserrechtliche Bauverbot nicht für Grundstücke gilt, die im Innenbereich liegen und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 05.06.2018 rechtmäßig bebaut waren. Die trifft für das vorgenannte Anwesen zu.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um - auch in Anpassung an die Umgebungsbebauung - innerhalb der zukünftigen Bauflächen (Gebiete 1 und 2) einen gewissen Grünflächenanteil gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach die nicht baulich genutzten Teilbereiche als Grünflächen anzulegen sind. Innerhalb dieser ist ein Mindestprozentatz mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei in einer Vorschlagsliste diesbezüglich entsprechend geeignete Arten aufgeführt sind.

Durch diese Regelung wird, wie im Bereich der umgebenden Grundstücke, eine wirksame und ökologisch orientierte Begrünung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes erzielt, welches durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen nicht erreicht werden könnte. Gleichzeitig wird der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freibereiche so gewählt, dass neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen den Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen sowie von Wegen zur Verfügung stehen.

Werden entlang der L 3339 Bäume gepflanzt, so müssen diese einen Mindestabstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einhalten. Alle Pflanzungen parallel zur Landesstraße sind regelmäßig zu pflegen, zudem ist das Lichtprofil dauerhaft freizuhalten. Die Unterhaltung und Erhaltung der Bäume obliegt dabei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Dies wird durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gewährleistet.

5.3 Verkehrserschließung

Das Teilgebiet 1 grenzt sowohl an die „Alte Hauptstraße“ als auch an die Karlstraße an. Im Hinblick auf die entsprechenden Bestimmungen des § 23 des Hessischen Straßengesetzes wird, da die nördlich angrenzenden Abschnitte der Karlstraße zur „freien Strecke“ zählen, entlang der Straße sowie bis auf Höhe des westlich der „Alten Hauptstraße“ gelegenen Grundstückes Flur 11 Nr. 247/5 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist eine Erschließung dieser Flächen ausschließlich über den am Südrand des Gebietes 1 festgesetzten „Ein- und Ausfahrtsbereich“ möglich.

Das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr.3a kann, wie bereits bisher, unmittelbar über die Straße „Im Schwalbengrund“ angedient werden.

Damit das Grundstück Flur 11 Nr. 112/4 auch weiterhin nur über den unmittelbar südlich des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/6 geführten Schotterweg bzw. über die westlich dieses Grundstücks gelegenen Wegeparzellen Flur 11 Nr. 111/4 und 111/5 angedient werden kann, wird im Nahbereich der Einmündung Karlstraße/„Alte Hauptstraße“ bzw. am Nordrand des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/4 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die derzeitige Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) befindet sich auf Höhe der Anwesen „Alte Hauptstraße“ Nr. 81 bzw. 104 und damit westlich des Plangebietes. Hessen Mobil hat im Rahmen des Planverfahrens vorgeschlagen, die OD-Grenze auf Höhe des westlich gelegenen Grundstücks Nr. 112/5 zu verlegen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Vermerk enthalten.

6. Umweltbericht

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und damit in einem von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb nach § 13a Abs. 3 BauGB bei diesem Änderungsbebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

7. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung in der Regel u. A. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 und Pkt. 6 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a

Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da dieser 3. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Schwalbengrund“ die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

8. Artenschutz

Wie bereits in den Kap. 2, 6 und 7 dargelegt, ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kein Umweltbericht erforderlich. Auch die mit der Planung erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Gemeinde Freigericht liegen keine konkreten Hinweise, Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Bereich des Plangebietes vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Vegetationsausstattung des Plangebietes sind neben klassischen Ubiquisten (weit verbreitete Arten) keine besonderen floristischen Potentiale vorhanden. Gleiches gilt auch für die Fauna, wobei - mit Ausnahme von Vögeln - keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Der Schutz der Vögel wird durch die getroffenen Festsetzungen angemessen berücksichtigt, sodass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Höhlenbäume, die ggf. eine Bedeutung für Vögel oder Fledermäuse haben könnten, sind augenscheinlich nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Strukturen, wie Holzstapel, Steinhaufen etc., die als Quartiere für Reptilien nutzbar wären. Es sind insofern keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe zu erwarten.

Allerdings ist auch die zukünftige Bauherrschaft verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch die Bauvorhaben betroffen sein könnten. Werden z.B. Bauanträge im Herbst oder Winter gestellt, oder es zeigen sich zu dieser Zeit Spuren von streng geschützten oder besonders geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen oder überprüfen zu lassen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von den Bauvorhaben betroffen sein könnten. Ein örtliche Absuche durch fachlich geeignete Personen wird deshalb empfohlen. Sollte bei baulichen Maßnahmen, entgegen den Erwartungen der Gemeinde, doch streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, so ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises erforderlich.

9. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende L 3339 wurde im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durch den TÜV Hessen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass mit der Festsetzung entsprechender schalldämmender Außenbauteile sowie mit der Verwendung schallgedämmter Belüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer), innerhalb des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Der Bebauungsplan enthält dabei die in dem o. g. Gutachten aufgeführten Festsetzungsvorschläge sowie die entsprechende Tabelle der DIN 4109-1:2016-07.

Neben den oben genannten Festsetzungen trifft der Bebauungsplan zudem verschiedene Regelungen zu Lärm emittierenden Anlagen, zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, zu Sonnenlichtreflexionen verursachenden Bauteilen sowie zur Verwendung von Außenbeleuchtungen. So sind z. B. Lärm emittierende Anlagen (Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen) entsprechend dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind aus nicht reflektierendem dunklem Material zulässig. Vor dem Einbau von Sonnenlichtreflexionen verursachenden Bauteilen ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume zu überprüfen. Öffentliche und private Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenfreundlich zu installieren.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Elektrizität

Die Grundstücke des Plangebietes können an die in der „Alten Hauptstraße“ bzw. in der Straße „Im Schwalbengrund“ verlegten Versorgungsleitungen angeschlossen und über diese mit elektrischer Energie versorgt werden. Versorgungsträger sind die Kreiswerke Main-Kinzig in Gelnhausen.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Kreiswerke Main-Kinzig in Gelnhausen.

Das Plangebiet kann an die in der „Alten Hauptstraße“ bzw. in der Straße „Im Schwalbengrund“ verlaufenden Wasserleitungen angeschlossen werden. Der Trinkwasserverbrauch wird dabei durch die geplante Neubebauung nur unwesentlich zunehmen. Dabei ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand dieser Mehrverbrauch durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Freigericht abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und aus den

technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Löschwasserbedarf entspricht der umliegenden bestehenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Da die ermöglichte Bebauung lediglich eine „geringfügige Siedlungsflächenerweiterung“ im Sinne des Merkblattes zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung darstellt, gleichzeitig das Plangebiet aber an ein bereits vollständig erschlossenes Wohnquartier angrenzt, wird auf die Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens verzichtet. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da die benachbarten Grundstücke beiderseits der Straße „Im Schwalbengrund“ bzw. der „Alten Hauptstraße“ an die in diesen Straßen verlegten Wasserleitungen angeschlossen sind und über diese ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden können.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die dem Plangebiet benachbart gelegenen Wohnbaugrundstücke sind bereits an die in der „Alten Hauptstraße“ bzw. in der Straße „Im Schwalbengrund“ verlaufenden Abwasserkanäle angeschlossen. Auch die Teilgebiete 1 und 2 können an den in der „Alten Hauptstraße“ vorhandenen Kanal angebunden werden. Beim Abwasseranfall ist durch die Planung, wie bereits beim Trinkwassermehrverbrauch, nur mit unwesentlichen Zunahmen zu rechnen.

Die in diesem Quartier anfallenden Abwässer werden über das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage des Abwasserverbandes Freigericht in Neuenhaßlau zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort versickert werden, falls es nicht für die Brauchwassernutzung oder Freiflächenbewässerung genutzt wird. Die Grundstücke weisen für die Niederschlagswasserversickerung ausreichende Größen auf. Die Planungen und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Bauherren zu erbringen.

Aus den vorgenannten Gründen wird auch hinsichtlich der Abwasserbeseitigung auf die Erstellung entsprechender wasserwirtschaftlicher Nachweise verzichtet.

Wie bereits erwähnt, sollte das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung weitgehend auf den Grundstücken selbst versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises.

Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Oberflächen versehen werden, um den abzuleitenden Niederschlagswasseranteil durch Versickerung insgesamt zu minimieren.

Aus Sicht der Gemeinde Freigericht ist somit der Aspekt der Bodenversiegelung und der Niederschlagswasserableitung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen wird.

11. Altflächen

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes oder im Bereich der benachbarten Grundstücke sind nicht bekannt. Auch ist aufgrund der umliegenden Bebauung und der bisherigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	ca. 0,51 ha = 100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 0,37 ha = 72,5 %
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha = 25,5 %
Wasserflächen	ca. 0,01 ha = 2,0 %