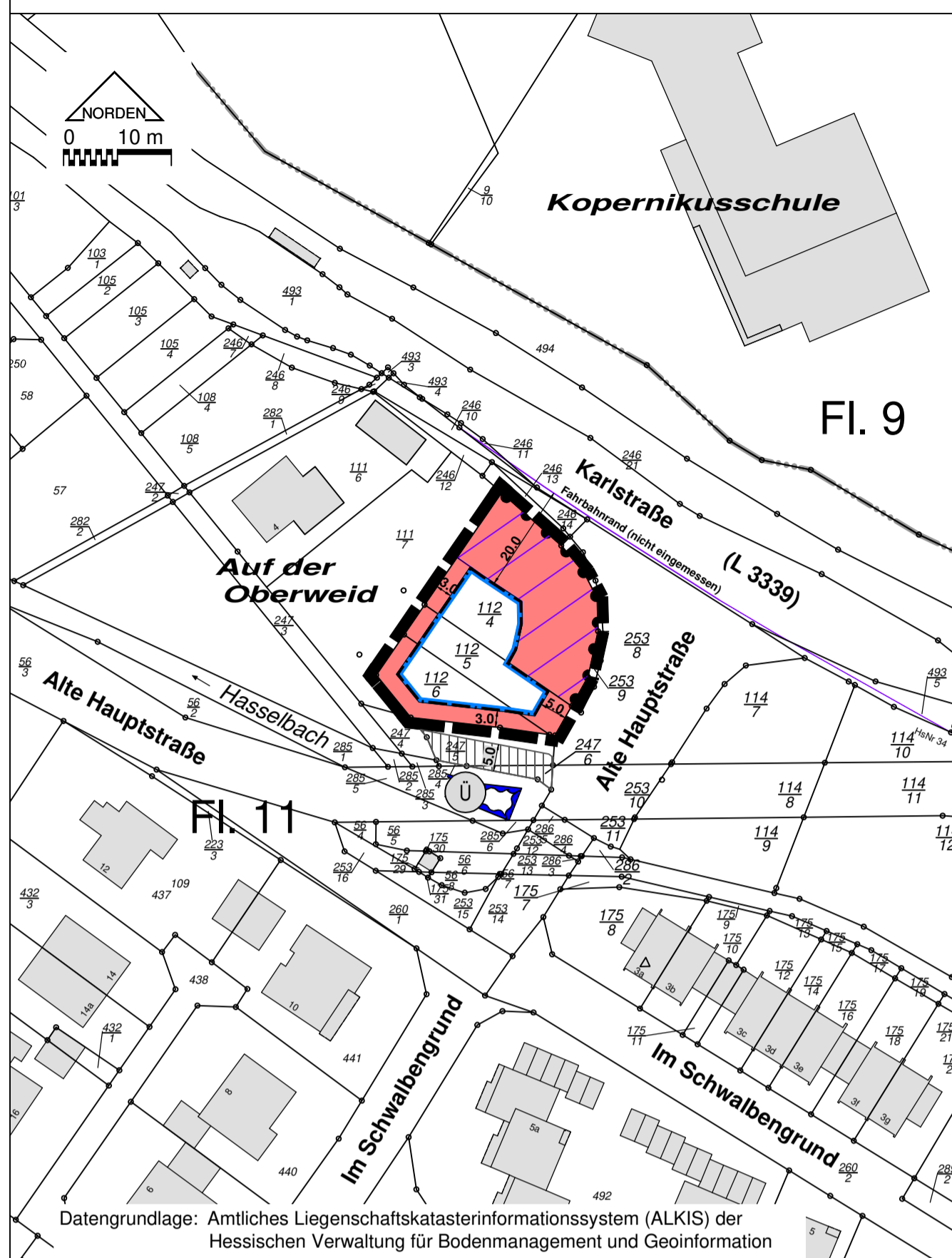


Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn Bebauungsplan Nr. 1-04-6 „4. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“



Die „4. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-04-5 „3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“ in allen seinen Festsetzungen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet des Hasselbaches
- Gewässerrandstreifen (5 m breit)

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Bauverbotszone

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

Abweichende Bauweise: Werden innerhalb der auf den Grundstücken Flur 11 Nr. 112/4 bis 112/6 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude oder Gebäudeteile errichtet, so dürfen diese ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an der jeweiligen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Je Wohngebäude dürfen maximal drei Wohnungen errichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf die Straßenoberkante der Straße „Alle 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 Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ 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	Raumarten		5
			Bettenräume in Wohnanlagen, Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	$R'_{w, ext}$ des Außenbauteils		dB
			3	4	
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	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der entsprechende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 „Alle Hauptstraße“ zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsleistungen dienen, sind unzulässig.

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 Lichtprofil 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, Küchendunstabzugsanlagen 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 6 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 dem Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen sowie von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume sowie auf den fließenden Verkehr nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LfiD) 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 verkürzt 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. Wechsellicht und bewegtes Licht sind unzulässig. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potentielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen zu vermeiden.

- Für private und öffentliche Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin zugelassen. Großflächige An- und Ausstrahlungen sind zu vermeiden.

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

Dachform

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung

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

Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind unzulässig.

Gauben sind 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 „Alle Hauptstraße“.

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 „Alle Hauptstraße“ 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 Baugrundstücksfreiflächen 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

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 Karlsruhe (L 3339) einhalten, unzulässig (Bauverbotszone).

Überschwemmungsgebiet

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

Verwendung von Niederschlagswasser

Das abfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Plangebiet in einer Retentionsanlage mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ (Retentionsraum) je Grundstück, zu sammeln und auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skeletreste 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 beehren.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich 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 Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Artenschutz

Vor der Baufeldräumung ist durch fachlich geeignetes Personal zu prüfen, dass bei zu rodenden Gehölzen Artenschutzbelange nicht betroffen sind.

Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Wasserschutzgebiet Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Gondroth“. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (B) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (B) Corylus avellana (Waldhasel)
- (B) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (B) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (B) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Malus sylvestris (Holzapfel)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
- (B) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- (B) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (B) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- (B) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.09.2020 bis 06.11.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 04.11.2021

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 04.11.2021 beschlossenen 4. 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.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Mai 2020

Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

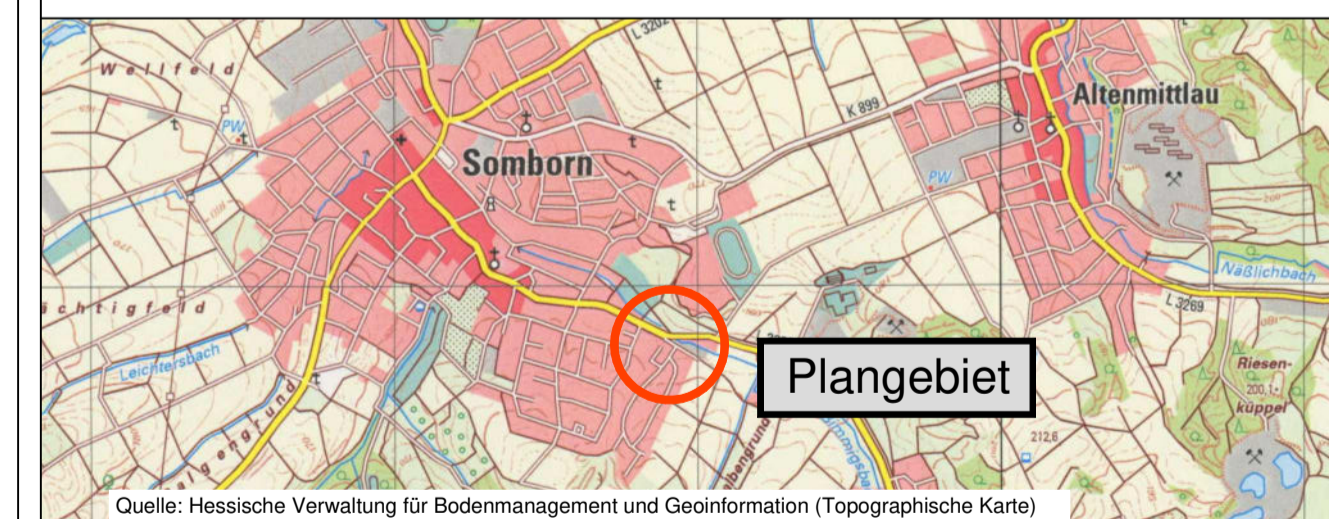
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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

Übersichtskarte



Gemeinde Freigericht Ortsteil Somborn

Bebauungsplan Nr. 1-04-6 „4. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB90088-P

Stand : Dezember 2021

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. 1-04-6
„4. 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.: PB90088-P
Stand: Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

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

1. Ziel der Planung

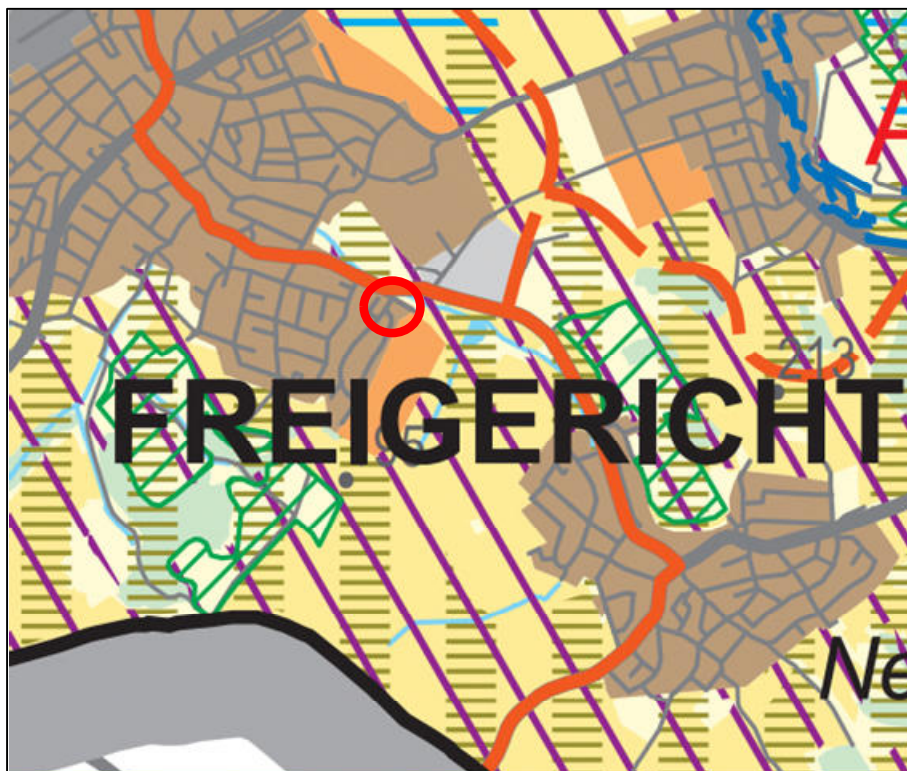
Durch diesen 4. Änderungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Flächen, die unmittelbar südwestlich des Einmündungsbereichs Karlstraße / „Alte Hauptstraße“ liegen (Grundstücke Flur 11 Nr. 112/4 bis 112/6), die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

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 4. Änderungsplan des Bebauungsplanes „Schwalbengrund“ zutreffen, werden für dieses Bauleitplanverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet.

3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist, ebenso wie die benachbart gelegenen Bauflächen südlich der L 3339 (Karlstraße), gesamtheitlich als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen.



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt – Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen und Regionalverband FrankfurtRheinMain

4. Bisheriges Baurecht

Das Grundstück Flur 11 Nr. 112/4 gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-04-5 „3. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbengrund“ (Rechtskraft seit dem 24.10.2019). Dieser umfasst – neben dem o.g. Grundstück – die südöstlich des Einmündungsbereichs Karlstraße/„Alte Hauptstraße“ gelegenen Grundstücke Flur 11 Nr. 114/7 bis 114/12, das Anwesen „Im Schwalbengrund“ Nr. 3a, den unmittelbar angrenzenden Abschnitt des Bimmigsbaches sowie die zwischen den Grundstücken Flur 11 Nr. 112/4 und 114/7 bis 114/9 gelegenen Teilabschnitte der „Alten Hauptstraße“.

Während die Grundstücke Flur 11 Nr. 114/7 bis 114/12 als Bauflächen („Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO) festgesetzt sind, ist das o.g. Grundstück Flur 11 Nr. 112/4 gesamtheitlich als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, wobei zudem explizit geregelt ist, dass die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist. Die beiden Grundstücke Flur 11, Nr. 112/5 und 112/6 liegen bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Für das unmittelbar westlich angrenzende Anwesen „Alte Hauptstraße“ Nr. 4 (Grundstücke Flur 11 Nr. 111/6 und 111/7) besteht der Bebauungsplan „Auf der Oberweid“, der am 12.04.2019 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt - unter Einhaltung der 20 m tiefen „Bauverbotszone“ entlang der L3339 - eine flächig ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche fest, innerhalb derer, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Beide o.g. Grundstücke sind dabei als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

5. Beschreibung des Gebietes

Die Grundstücke Flur 11, Nr. 112/4 bis 112/6, die im Norden direkt an die Karlstraße angrenzen, stellen sich 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 des Planänderungsgebiets verläuft im Bereich der Grundstücke Flur 11 Nr. 247/4 und 247/5 ein geschotterter Weg, der, von der „Alten Hauptstraße“ abzweigend, das 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.

Direkt südlich der o.g. Wegefahrt grenzt der Bimmigsbach an, der in diesem Bereich als offenes Gewässer geführt wird. Seine Böschungsf lächen sind dabei mit verschiedenen Gehölzen bestanden.

Östlich des Plangebietes verläuft die „Alte Hauptstraße“ mit einem einseitig geführten Gehweg (westlicher Teilabschnitt der Straße), die unmittelbar nördlich in die Karlstraße (L3339) einmündet.

Die östlich an die Straße angrenzenden Grundstücke Flur 11 Nr. 114/7 bis 114/12 stellen sich gesamtheitlich als Wiesenfläche dar. Im straßennahen Bereich der Karlstraße und der „Alten Hauptstraße“ stehen einzelne, reihig gepflanzte Laubbäume. Zudem befindet sich am Südrand der Grundstücke Flur 11 Nr. 114/8 und 114/11 ein zusammenhängendes Gehölz.

6. Planung

5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

In Anpassung an die entsprechenden Festsetzungen der o.g. benachbarten Bebauungspläne Nr. 1-04-5 „3. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“ und Nr. 1-21-0 „Auf der Oberweid“ wird das Plangebiet 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. Um allerdings, in Anpassung an die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1-04-5, in diesem Bereich von Somborn auch weiterhin ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten zu können, werden nicht störende Handwerksbetriebe, 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.

Das Grundstück Flur 11 Nr. 112/5 weist in Nord-Süd-Richtung lediglich eine Breite von ca. 6 m auf. Zudem ist im Bereich des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/6 in ähnlicher Breite die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Bei der Festsetzung einer „offenen“ Bauweise i. S. d. § 22 Abs. BauNVO müssten dann die Gebäude jeweils mit seitlichem Grenzabstand auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, d.h. die Errichtung eigenständiger Gebäude auf diesen Grundstücken wäre aufgrund der o.g. Breiten nicht möglich. Deshalb wird eine sogenannte „abweichende“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. So wird klargestellt, dass Gebäude und Gebäudeteile auf den drei Grundstücken ohne den bauordnungsrechtlichen seitlichen Grenzabstand und damit als zusammenhängender Gebäudekörper errichtet werden dürfen.

Es wird ein flächig ausgewiesenes „Baufenster“ festgesetzt, das durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Da die nördlich an dieses Teilgebiet angrenzenden Abschnitte der Karlstraße (L3339) außerhalb der sogenannten „Ortsdurchfahrtsgrenze“ liegen, werden die jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand dieser Straße festgesetzt (Einhaltung der straßenrechtlich vorgeschriebenen „Bauverbotszone“). Vor diesem Hintergrund enthält der Änderungsbebauungsplan – analog zum o.g. Bebauungsplan Nr. 1-04-5 – zudem eine Regelung, wonach Stellplätze, die aufgrund der entsprechenden Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind, innerhalb dieser Abstandsfläche unzulässig sind. Gleiches gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.

Eine vollständige Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit 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 o.g. angrenzenden Bebauungspläne sind auch innerhalb des Plangebietes Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen 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, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 1-04-5, eine Festsetzung, die die absolute Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände regelt.

In Anpassung an die im Bebauungsplan Nr. 1-04-5 getroffenen gestalterischen Festsetzungen enthält auch dieser 4. 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. Dabei ist bei diesen Einfriedungen die Verwendung von blickdichten Materialien unzulässig. Damit es insbesondere bei Mehrfamilienhäusern nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine massive Installation von Satellitenschüsseln kommt, sind - ebenfalls in Anpassung an den o.g. 3. Änderungsplan - 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.

Entlang des südlich des Planänderungsbereichs verlaufenden Hasselbachs (Bimmigsbach) besteht im Innenbereich ein landeinwärts gemessener 5 m breiter Gewässerrandstreifen. In diesem gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG sowie des § 23 Abs. 2 HWG. Er wird nachrichtlich in diesen 4. Änderungsplan übernommen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um - auch in Anpassung an die Umgebungsbebauung - innerhalb der zukünftigen Bauflächen einen gewissen Grünflächenanteil gewährleisten zu können, enthält dieser Änderungsplan eine Festsetzung, wonach die nicht baulich genutzten Teilbereiche als Grünflächen anzulegen sind. Innerhalb dieser ist ein Mindestprozentsatz 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 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 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 – gemäß einer entsprechenden Forderung von HessenMobil - einen Mindestabstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße einhalten. Alle Pflanzungen parallel zur Landesstraße sind regelmäßig zu pflegen, zudem ist das Lichtraumprofil 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 Plangebiet 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 dieser Straße sowie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/4 Einmündungsbereich Karlstraße/Alte Hauptstraße) ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Diese Maßnahme wird aber auch deshalb vorgenommen, damit es nicht durch direkt aus dem Plangebiet in den Einmündungsbereich einfahrende Fahrzeuge zu Gefährdungen der sonstigen Verkehrsteilnehmer kommt. Somit ist eine Erschließung dieser Flächen auch weiterhin ausschließlich über die beiden südlich davon gelegenen Grundstücke Flur 11 Nr. 112/5 und 112/6 bzw. über den unmittelbar südlich des Grundstücks Flur 11 Nr. 112/6 verlaufenden Schotterweg möglich.

Die derzeitige Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) befindet sich auf Höhe der Anwesen „Alte Hauptstraße“ Nr. 81 bzw. 104 und damit südwestlich des Plangebietes. Zum 01.07.2022 ist geplant, als Ergebnis mehrerer Abstimmungen zwischen der Gemeinde Freigericht und HessenMobil, die Karlstraße zur Gemeindestraße abzustufen und die Karlstraße zur Landesstraße aufzustufen.

7. 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.

8. 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 4. Änderungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

9. 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 das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Bereich des Plangebietes vor. Auch sind aufgrund der umliegenden Bebauung und der Vegetationsausstattung des Plangebietes, außer 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, Steinhäufen 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.

10. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende L 3339 ist auch dem Immissionsschutzaspekt ausreichend Rechnung zu tragen. So wurde bereits im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den beiden Bebauungsplänen Nr. 1-04-5 und Nr. 1-21-0 durch den TÜV Hessen eine, beide Flächen berücksichtigende, 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 (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Bereich der beiden o.g. Bebauungspläne gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Da das Plangebiet zwischen den Bauflächen der beiden o.g. Bebauungspläne liegt, vergleichbare Höhenverhältnisse aufweist und die Bauflächen - bedingt durch die ausgewiesene „Bauverbotszone“ entlang der L3339 - die gleichen Abstände zu dieser Straße einhalten, können somit die o. g. schallschützenden Maßnahmen auch für den 4. Änderungsplan herangezogen werden. Vor diesem Hintergrund enthält er deshalb die in dem o. g. Gutachten aufgeführten Festsetzungsvorschläge sowie die entsprechende Tabelle der DIN 4109-1:2016-07. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmethoden und -ergebnisse sowie hinsichtlich der genauen Vorgaben der schallschützenden Maßnahmen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Neben den oben genannten schallschützenden Festsetzungen trifft der Bebauungsplan zudem verschiedene Regelungen zu Lärm emittierenden Anlagen, zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, zu Sonnenlichtreflexionen verursachenden Bauteilen sowie zur Installation von energiesparenden, streulichtarmen und insektenfreundlichen 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 lediglich aus nicht reflektierendem dunklem Material zulässig. Zudem ist vor dem Einbau von Sonnenlichtreflexionen verursachenden Bauteilen deren Blendwirkung auf schützenswerte Dauer-aufenthaltsflächen und -räume zu überprüfen.

11. Ver- und Entsorgung

10.1 Elektrizität

Die Grundstücke des Plangebietes können an die in der „Alten Hauptstraße“ 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“ verlaufende Wasserleitung angeschlossen werden. Der Trinkwasserverbrauch wird 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.

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.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbaugrundstücke sind bereits an den in der „Alten Hauptstraße“ verlaufenden Abwasserkanal angeschlossen, der die anfallenden Abwässer der Kläranlage des Abwasserverbandes Freigericht in Neuenaßlau zuführt. Auch das Plangebiet kann an diesen Kanal angebunden werden. Beim Abwasseranfall ist durch die Planung, wie bereits beim Trinkwassermehrverbrauch, nur mit unwesentlichen Zunahmen zu rechnen.

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte, 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.

12. 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.

13. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich

ca. 0,63 ha

Anlage

Schalltechnisches Gutachten TÜV Hessen GmbH