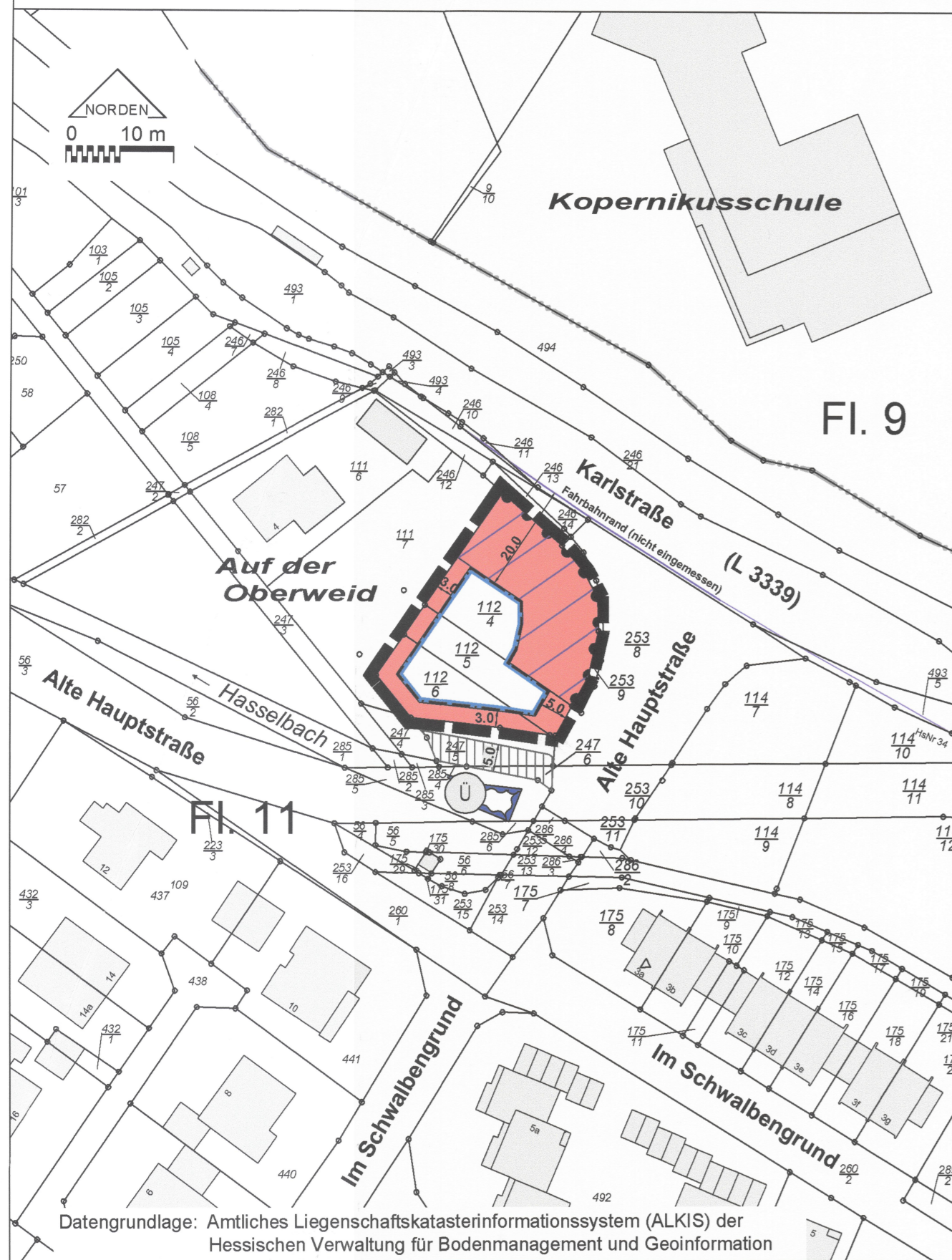


Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn Bebauungsplan Nr. 1-04-6 „4. Änderung des Bebauungsplanes Schwalbengrund“



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 Gebäudeanteile 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 „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 schalldämmte 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	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		Büro- und ähnliche Räume ¹
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	
			$R_{w, ges}$ des Außenbauteils 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	a	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

1 In Außenbauteile von Räumen, bei denen der niedrigste Außenlärmpegel aufgrund der in den Räumen anwesenden Tätigkeiten aus einem untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel resultiert, werden keine Anforderungen gestellt.
2 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 „Alte Hauptstraße“ zulässig.

Nebenanlagen

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

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, Küchendunst- abzugsanlagen 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 Ein- wirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA — Lärm liegen.

- Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impuls- haltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestaltlich in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

- Vor dem Einbau Sonnenlichtreflexionen 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 Lichtpunkt- höhe, 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 bernsteinfarbem 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. Wechselschalt- und bewegtes Licht sind unzulässig. Bei allen Beleuchtungs- anlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potentielle Lebensräume nachtaktiver 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.

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“.

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“ einhalten. Freistehende Müll- boxen 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 Pflanzung 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 Einfriedung 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

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 Retentionszisterne 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 belehren.

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-Bodenschutz- gesetz (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 Gondsroth“. 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 (Eingriffiger 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

12. JAN. 2022

Datum

Unterschrift
Dr. Albrécht Eitz
Bürgermeister

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.

12. JAN. 2022

Datum

Unterschrift
Dr. Albrécht Eitz
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Mai 2020

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12. JAN. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

12. JAN. 2022

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

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

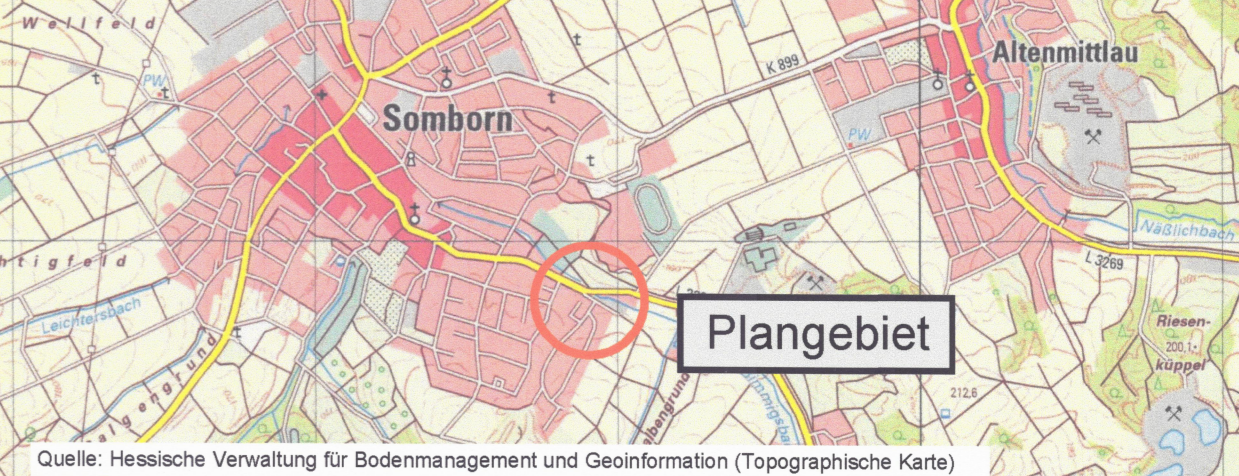
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Luser

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de