



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

- WR 1.1.2. Reine Wohngebiete
- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 (0,8)		
II O	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
25'-38'	Dachneigung	

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche (P)

Rad- und Gehweg

9. Grünflächen

- 9. Öffentliche Grünflächen hier: Verkehrgrün
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- Cp Carport
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 04.01.2021

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 27.02.2023 - 31.03.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 27.02.2023 - 31.03.2023

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 16.10.2023 - 17.11.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange(§ 4 Abs. 2 BauGB) 16.10.2023 - 17.11.2023

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 14.03.2024

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

18.04.2024

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

18.04.2024

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“ dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

A Rechtsgrundlagen des Bauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 8)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemarkendeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1.1 Reine Wohngebiete WR (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten (Firsthöhe).

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten gemäß Planeintrag auf der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1 Reine Wohngebiete WR
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1-2) BauGB)

3.1 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Reine Wohngebiete WR
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Reine Wohngebiete WR
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1.1 Reine Wohngebiete WR
Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2.2 Zweckbestimmung „Fußweg“
Es sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung „Verkehrsrün“
Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen bei Neuanlage folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 20 % der anzulegenden Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kap. E1).

Gehwege auf Grundstücksfreiflächen sind versiegelungslos zu gestalten.

8.1 Begrünte Dachflächen
Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern neu angelegter Gebäude mit einer Neigung < 15 Grad sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

8.2 Erhalt von Einzelbäumen
Siehe Einzelzeichnung im Plan.
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwehrbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Vorschlagliste in den Hinweisen) vorzunehmen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdecktüter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht in der jeweils aktuellen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung
Für die Hauptdachflächen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 41 Grad sowie Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Schieppgaube, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser auszubilden. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 40 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

3 Einfriedungen
Grundstückeinfriedungen sind straßenseitig mit durchbrochenen Zäunen und einem Sockel von max. 0,30 m herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

E Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 1 - Einzelbäume
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Eisbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2 - Sträucher
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartrieel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pflanzliste 3 - Schnitthecken
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

Akebia quinata	Aristolochia macrophylla	Clematis vitalba
Hedera helix	Humulus lupulus	Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum	Vitis vinifera	Humulus lupulus

2 Trinkwasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Zone II B des Trinkwasserschutzgebietes Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Gondsrch. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 44/1967, S. 159).

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAiBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Artenschutz

6.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung
Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen V1 - Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten, V2 - Zeitliche Einschränkung Rückbau/Sanierung Gebäude und V3 - Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Anlage „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“).

7 Kunstlichtquellen

Angesichts massiver Rückgänge im Bereich Biodiversität sind die von Außenbeleuchtung ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen auf tag- und nachtaktive Flora und Fauna sowie die zunehmende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten. Licht ist ein großer Stressfaktor, gerade in Siedlungsgebieten, die für viele Tiere Lebensraum sind. Dies dient zudem der Energieeinsparung. Daher sollten nur Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1800 bis max. 3000 Kelvin zugelassen werden, die voll abgestimmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche zu lenken. Großflächige An- und Ausstrahlungen sind zu vermeiden.

8 Klimaschutz

8.1 Erneuerbare Energien
Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftanlagen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, wird auf die Verwendung einer, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht, hingewiesen.

8.2 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien
Zur Reduktion von Albedowerten wird bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben die Verwendung von hellen Farbtonen empfohlen.

8.3 Fassadenbegrünung
Im Hinblick auf die positiven Eigenschaften von Grünflächen (u. a. Klimaanpassungsmaßnahme zur Reduzierung von Hitze und Erholungsfunktion) wird auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung hingewiesen.

9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 35 Abs. 9 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden sollen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nach dem Gesetz grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 6 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) 14.03.2024

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

20.04.2024

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)



ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach/Ts.

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFNatura 2000 Natur- und Artenschutz Umweltverträglichkeitsstudien Bauleitungsmanagement

Gemeinde Freigericht
5. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbengrund“

Bearbeiter: Rüttinger
Plannr.: 2214_S Maßstab: 1:1.000
Datum: 25.01.2024 Format: DIN A0

Satzung