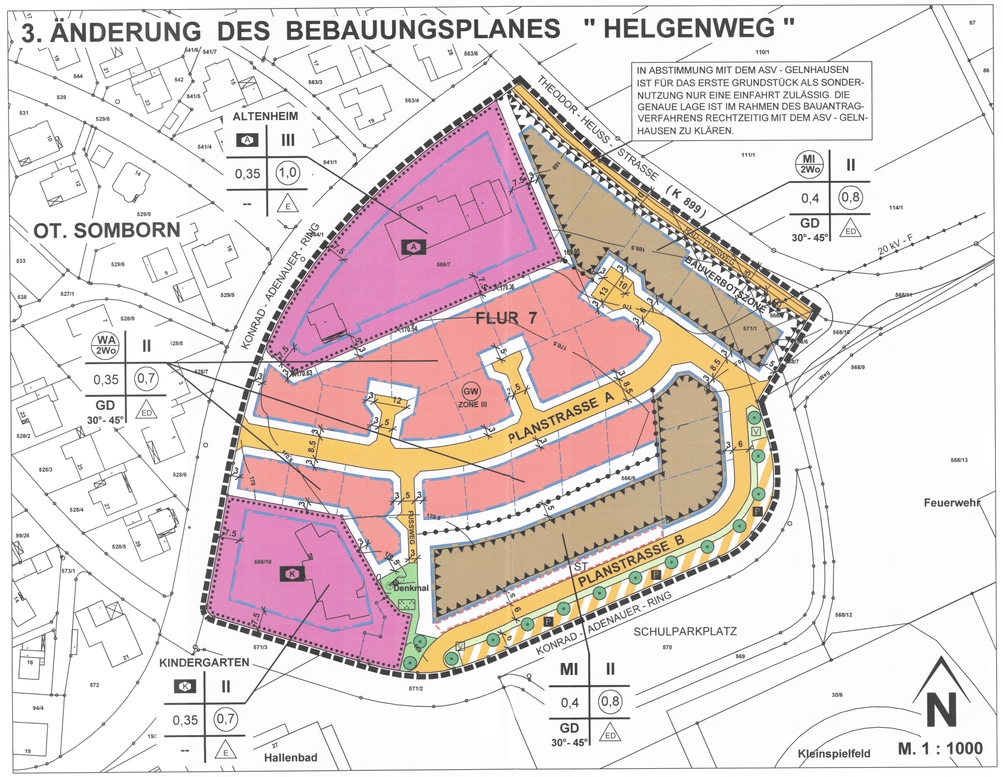
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " HELGENWEG "



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 1 (2) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise (o) sind nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.
So sind in den mit WA/2Wo und MI/2WO festgesetzten Gebieten in Wohngebäuden je 2 Wohnungen zulässig. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus und die Doppelhaushälfte.

1.4 Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK. Fertigdecke der öffentlichen Erschliessungsfläche bis OK. Fertigfussboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 176,50m über NN

1.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.5.1 Lärmschutz für das Mischgebiet an der Kreisstraße K 899

Zum Schutz der Außenbereiche und der schutzbedürftigen Räume im Erdgeschoss wird entlang der nordöstlichen Grenze des Mischgebietes an der K 899 eine akustisch wirksame Pflanzenwand mit einer Höhe von 3m über dem Straßenniveau festgesetzt.
Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen in Richtung der K 899 sind in den Obergeschossen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
Schlafzimmer und Kinderzimmer in den Obergeschossen sind nach Möglichkeit an den Gebäudeseiten einzurichten, die von der K 899 abgewandt sind. Werden Schlafzimmer und Kinderzimmer in den Obergeschossen in Richtung der K 899 eingerichtet, sind für diese Räume schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

1.5.2 Lärmschutz für das Mischgebiet entlang des Konrad-Adenauer-Ringes

Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen in Richtung des Konrad-Adenauer-Ringes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
Da die gewerbliche Nutzung dieses Mischgebietes tendenziell entlang des Konrad-Adenauer-Rings bzw. der Planstraße B eingerichtet wird, sollten Schlafzimmer und Kinderzimmer an den Gebäudeseiten in Richtung angrenzendes WA eingerichtet werden. Werden Schlafzimmer und Kinderzimmer in Richtung Konrad-Adenauer-Ring und der Planstraße B eingerichtet, sind für diese Räume schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

1.6 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.6.1 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% und in den Mischgebieten mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.6.2 Bepflanzung in der öffentlichen Parkfläche

Innerhalb der Parkplatzfläche sind auf Pflanzstreifen- oder inseln mind. 12 Laubbäume gleichen Artenspektrums zu pflanzen und zu pflegen.

1.6.3 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6.1und 1.6.2 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume (Parkplatz) mind. STU 20/25 cm

1.7 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete

2.1 Anlegen von Zisternen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 5,0 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.

2.2 Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 30°; maximal 45°

Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig.

Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel- Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.3 Gliederung von Gebäuden

Sollten Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50m errichtet werden, so sind diese alle 20m vertikal zu gliedern.

2.4 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.5 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.6 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Aussenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der K 899 (Bauverbotszone) sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

3. HINWEISE

3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Hanau, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

3.6 Im Plangebiet kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.7 Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.8 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Helgenweg" mit Rechtskraft am 24.05.1972 erlangten Festsetzungen werden durch die Neufestsetzungen dieses Bebauungsplanes verdrängt. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung sind deshalb die Feststetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes anzuwenden.

3.9 Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

3.10 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Freigericht. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 20.06.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Helgenweg" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.07.2002.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 27.06.2003 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 14.07.2003 bis 15.08.2003, sowie verkürzt vom 01.12.2003 bis 19.12.2003.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.07.2003 und am 18.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 02.07.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Helgenweg" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am 05.07.2004

Freigericht, den 02.07.2025 Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN
Die 3.Änderung des Bebauungsplanes "Helgenweg" wurde am 20.07.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Freigericht, den 02.07.2004 Bürgermeister

KATASTERAMT
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.12.2002 überein.

Gelnhausen, den .....

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 23.08.2004

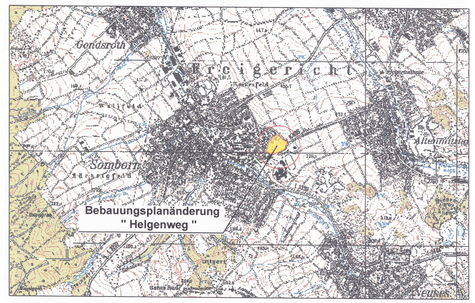
1. AUSFERTIGUNG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" HELGENWEG "
GEMEINDE FREIGERICHT
ORTSTEIL SOMBORN

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de
ZEG

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
02020 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	23.08.2004



ÜBERSICHTSKARTE

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2Wo — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
- MI 2Wo — Mischgebiet § 6 BauNVO, Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

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

- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

4. Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - § 20 (2) BauNVO

5. Überbaubare Grundstückflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr.5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten -
- Einrichtung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Altenheim -

7. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Zweckbestimmung: Parkfläche, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- GW ZONE III — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III

9. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr.12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Maststation)

10. Hauptversorgungleitungen
§ 9 (1) Nr.13 BauGB

- 20 kV - F — oberirdisch, 20 kV-Freileitung der Kreiswerke Gelnhausen

11. Grünflächen
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB Maßnahmen siehe Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen

14. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- GD 30°-45° — Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO hier: Art der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
- ST — Zweckbestimmung: Stellplätze

15. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- 3 — Maßlinie / Maßzahl
- 570 — Flurstücksnummer
- 170 — Höhenlinien
- x 170,54 — Höhenpunkte
- Denkmal