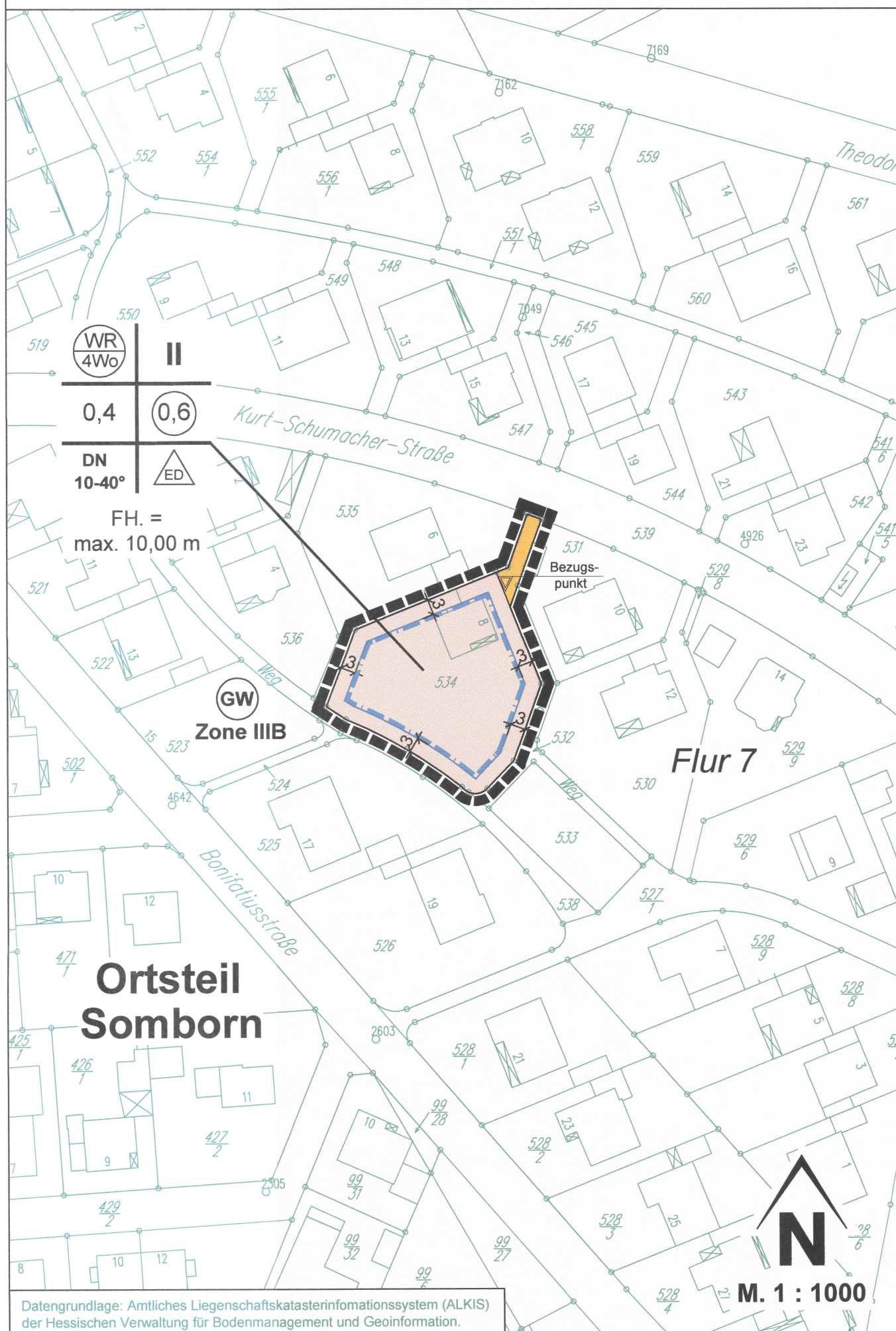


Bebauungsplan Nr. 1-05-4 "4. Änderung Helgenweg"



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Pläneintrag nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingetragen. In dem mit WR / 4 Wo festgesetzten Gebiet sind maximal 4 Wohnungen pro Gebäude zulässig wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.
- Geländeoberkante/- oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist der eingetragene Bezugspunkt.
- Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden vom festgelegten Bezugspunkt gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).
- Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In dem Reinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Bäume: STU 14/16 cm
Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde, Stieleiche, Eberesche, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Tilia corda, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Straucher: H 80/100 cm, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenblütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus spinosa
- Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**
Apfel, Gelber Edelapfel, Winterrambour Gute Graue, Ditzels Rosenapfel, Schafnase, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Bismarkapfel, Gewürzluke, Birne, Bosc's Flaschenbirne, Zwetsche, Nancy Reneklade, Hauszwetsche, Kirsche, Telckners Schwarze, Königskirsche, Typ Querfurt, Schneiders späte Knorpelkirsche

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- Dachgestaltung**
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 10-40° zulässig.
Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel-, Schlep- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merklblatt für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsfächern“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Befestigung der Oberflächen in wasserundurchlässiger Art, muss das Regenwasser einer Versickerungsmöglichkeit zugeführt werden, deren Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.
- Einfriedigungen**
Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- Farbgebung baulicher Anlagen**
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
- HINWEISE**
- Abfallwirtschaft**
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. Umweltaamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- Regenwassernutzung**
Es werden Zisternen empfohlen. 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 auszuführen und zu betreiben.
- Fotovoltaik**
Sonneneinstrahlung und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- Bodenverwendung**
Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- Dachbegrünungen**
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünete Dächer ausgeführt werden.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (vgl. 2.2).
- Gerüche**
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes (WSG Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Gondsroth. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 23.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-05-4 „4. Änderung Helgenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2019.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 30.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 08.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.09.2019 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.11.2019 den Bebauungsplan „4. Änderung Helgenweg“ in der Fassung vom 20.09.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.11.2019 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „4. Änderung Helgenweg“ in der Fassung vom 20.09.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in Ihrer Sitzung am 14.11.2019 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „4. Änderung Helgenweg“ in der Fassung vom 20.09.2019 wurde durch den Bürgermeister am 20.09.2019, handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Freigericht, den 20.09.2019

 (Dr. Albrecht Eitz)
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 30.07.2019 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 20.09.2019

 (Dr. Albrecht Eitz)
 Bürgermeister

KATASTERBESCHEINIGUNG
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Freigericht, den 20.09.2019

 (Dr. Albrecht Eitz)
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langensfeld, den 20.09.2019

 Thomas Egel

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan Nr. 1-05-4

"4. Änderung Helgenweg"

(Verfahren gemäß §13a BauGB)

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63905 Langensfeld

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Mobil: 0 172 / 67 55 802



M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
18005 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	20.09.2019



Übersichtskarte

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
	Firsthöhe

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

- WR** Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
- WR 4Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 17 und 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 17 und 20 BauNVO
- FH = max. 10,00 m** maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt für die Gebäudehöhen

3. Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Wohnweg -öffentlich-

5. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- 10°-40°** nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Bezugspunkt für die Gebäudehöhe

7. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 534** Flurstücksnummer
- 3** Maßlinie / Maßzahl