

Der Bebauungsplan 1-06-2 „2. Änderung des Bebauungsplanes Auf der Wehrweide (Schillingsmühle)“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Auf der Wehrweide“ in allen seinen Festsetzungen.

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

- Nicht überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
- Überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Grenze des Überschwemmungsgebietes
- Gewässerrandstreifen

**Hinweise**

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Höhenbezugspunkt über NN (Kanaldeckel)

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**Urbanes Gebiet**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dienende Anlagen, sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 3

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Offene Bauweise

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 155,5 m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch erforderliche technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, um maximal 2 m überschritten werden.

Im Gewässerrandstreifen des Hasselbaches ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

**Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen, wie z. B. Mühlboxen, BHKw., sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschallschutz nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01, und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-01 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-02 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

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

**Dachformen**

Es sind ausschließlich Sattel-, Walml- und Flachdächer zulässig.

**Dachneigung**

Bei Sattel- und Walmdächern sind ausschließlich Dachneigungen von 25° bis maximal 45° zulässig.

**Dacheindeckung**

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachpfannen, -ziegel oder -steine zulässig.

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

**Denkmalschutz**

Die im Boden befindlichen Überreste der Schillingsmühle sowie vermutete Überreste älterer Mühlen sind als Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz einzustufen. Sämtliche Erdarbeiten sind gemäß § 9 Hessisches Denkmalschutzgesetz durch archäologische Fachkräfte zu begleiten.

**Überschwemmungsgebiet**

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

**Hinweise**

**Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese 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 zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). 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. Es kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz erforderlich werden.

Beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten/ beim Rückbau von Bauresten muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels Baubeobachtung die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden können. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme zur Sicherung und Dokumentation des Kulturgutes vorgeschaltet werden.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind **Beeinträchtigungen** der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Immissionsschutz**

Lärmemittlernde 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 impulsartige oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind aus nicht reflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, sobald keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau von Sonnenlichtreflektionen verursachenden Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Fotovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LA) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten, 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.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im Übrigen Außenbereiche, z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden, Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch die Zeitschaltung soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A eines Wasserschutzgebietes.

**DIN-Vorschriften**

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Gemeinde Freigericht, Rathausstraße 13, 63579 Freigericht eingesehen werden können:

- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Deutsches Institut für Normung e. V., Juli 2016
- DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Deutsches Institut für Normung e. V., Weißdruck Juli 2016
- DIN 4109-1/A1 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 1, 1. Änderung, Januar 2017
- DIN 4109-2/A1 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 2, 1. Änderung, verabschiedete Fassung des Normenausschusses, September 2017

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.11.2017

**Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.06.2018 bis 03.08.2018

**Beschluss**

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 02.11.2018

20.11.2018  
Datum

Unterschrift Joachim Lucas  
Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 02.11.2018 beschlossenen Bebauungsplan 1-06-2 „2. Änderung des Bebauungsplanes Auf der Wehrweide (Schillingsmühle)“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

20.11.2018  
Datum

Unterschrift Joachim Lucas  
Bürgermeister

**Katasterstand**

Stand der Planunterlagen: März 2018

**Bekanntmachung**

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

23.11.2018  
Datum

Unterschrift Joachim Lucas  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

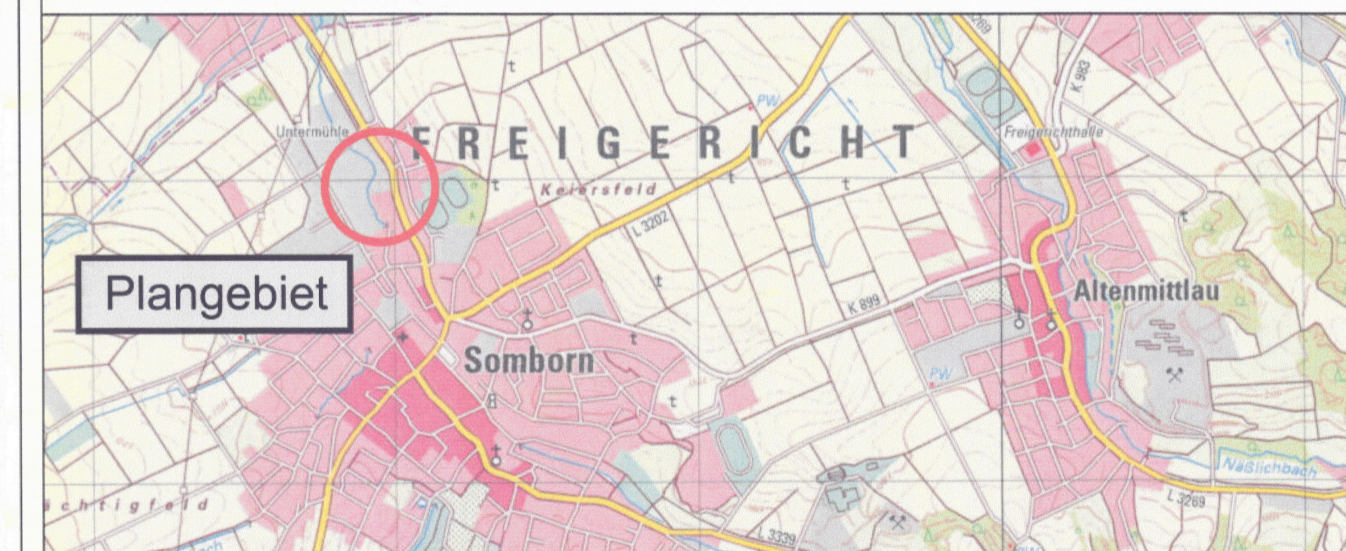
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

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, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018, GVBl. S. 59

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

**Übersichtskarte**



**Gemeinde Freigericht  
Ortsteil Somborn**

**„2. Änderung des Bebauungsplanes Auf der Wehrweide (Schillingsmühle)“**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB70127-P

Stand : November 2018

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_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.planungsbuero-fur-staedtebau.de