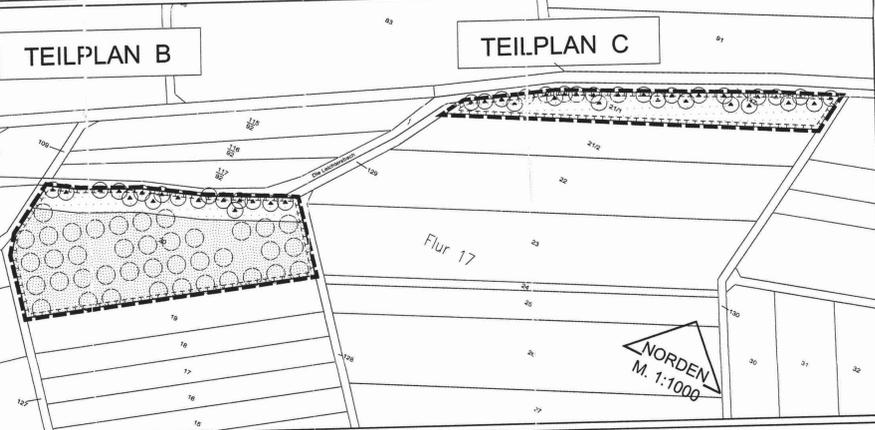


Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn

Bebauungsplan "Erweiterung Brückebach"



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan "Brückebach" in allen seinen Festsetzungen.

Zeichenerklärung	
1 Festsetzungen	2 Hinweise
1.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr.11 BauGB)	2.1 Gebäudebestand
1.2 Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg (§9 (1) Nr.11 BauGB)	2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1.3 Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz (§9 (1) Nr.11 BauGB)	2.3 Möglicher Einzelbaum-Standort innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
1.4 Fläche für die Landwirtschaft – Weg (§9 (1) Nr.11, 18a BauGB)	2.4 Möglicher Obstbaum-Standort innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensive Obstwiese
1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB)	2.5 Möglicher Standort einer Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässersaum
1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB)	2.6 Höhenlinie über N.N.
1.7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft – Extensive Obstwiese (§9 (1) Nr.20 BauGB)	2.7 Möglicher Standort für Wertstoffcontainer
1.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft – Gewässersaum (§9 (1) Nr.20 BauGB)	
1.9 Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 (3) BauNVO)	
1.10 Führung einer unterirdischen Ferngasleitung (§9 (1) Nr.13 BauGB)	
1.11 Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeinguß (§9 (1) Nr.15 BauGB)	
1.12 Öffentliche Grünfläche – Park (§9 (1) Nr.15 BauGB)	
1.13 Heckengrünanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§9 (1) Nr.25a BauGB)	
1.14 Anzupflanzender Einzelbaum innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§9 (1) Nr.25a BauGB)	
1.15 Anzupflanzender Obstbaum innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§9 (1) Nr.25a BauGB)	
1.16 Maximale Traufwandhöhe (TH=6,5m) (§9 (4) BauGB; §81 (1) Nr.1 HBO)	
1.17 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) BauNVO; §81 (1) Nr.1 HBO)	
1.18 Nummer des Gebietes (§16 (5) BauNVO; §81 (1) Nr.1 HBO)	
1.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)	

1 Bundesrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gebiet 1**
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 BauNVO)
 - 1.1.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse: 1 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.1.5 Offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)
 - 1.1.6 Es sind höchstens 3 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.2 Gebiet 2**
- 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 BauNVO)
 - 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.2.5 Offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)
 - 1.2.6 Es sind höchstens 3 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.3 Gebiet 3

- 1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - 1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 BauNVO)
 - 1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.3.4 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - 1.3.5 Offene Bauweise: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)
 - 1.3.6 Es sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig; ausnahmsweise können 3 Wohnungen zugelassen werden, sofern anstelle von 2 Doppelhäusern ein Einzelhaus errichtet wird. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB; § 31 (1) BauNVO)
- 1.4 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinguß** (§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)
- 1.4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeinguß ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung eine mindestens dreireihige Heckengrünanlage aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzulegen und im Bestand zu erhalten.
 - 1.4.2 Auf den übrigen Flächenanteilen der öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeinguß ist durch Ansaat einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung eine naturnahe Wiesenvvegetation anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten.
 - 1.4.3 Zusätzlich zu diesen Anpflanzungen sind 3 Einzelbäume der Art Quercus robur (Stiel-Eiche) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, wobei von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten bis zu 3 m abgewichen werden kann.

1.5 Öffentliche Grünfläche - Park

- 1.5.1 Auf mindestens 80 % der Fläche der öffentlichen Grünfläche – Park ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten.
 - 1.5.2 Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen, die im Bestand zu erhalten sind.
 - 1.5.3 Zusätzlich zu diesen Anpflanzungen sind 3 Einzelbäume der Art Quercus robur (Stiel-Eiche) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, wobei von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten bis zu 3 m abgewichen werden kann.
- 1.6 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
- 1.6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
 - 1.6.2 Für die Anpflanzung sind ausschließlich Bäume als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden.

1.7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese

- 1.7.1 Die Fläche dient ausschließlich der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesens; hierzu ist pro angelegtem 100 qm Fläche ein hochstimmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
- 1.7.2 Ansonsten ist die Fläche – soweit nicht bereits vorhanden – vollständig als Wiese anzulegen.
- 1.7.3 Jegliche Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist unzulässig.

2 Landesrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachform** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 1 HBO)
- Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von höchstens 1,5 m zulässig.
- 2.2 Dachneigung** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 1 HBO)
- Es sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis höchstens 45° zulässig; lediglich versetzte Pultdächer dürfen eine Dachneigung bis höchstens 50° aufweisen.
- 2.3 Dacheindeckung** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 1 HBO)
- Es sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachziegel, -steine oder -platten und bei Installation von Solaranlagen nur dunkel gefärbte Solarzellen oder Sonnenkollektoren zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 1 HBO)
- Die Gesamtlänge der Giebeln darf höchstens 50 % der Traufbreite betragen.
- 2.5 Traufwandhöhe** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 1 HBO)
- Die zulässige Höhe der Traufwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt:
 - im Gebiet 1 maximal 4,5 m
 - im Gebiet 2 maximal das zeichnerisch festgesetzte TH-Maß und
 - im Gebiet 3 maximal 6,5 m
 über dem durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Gelände.
- 2.6 Einfriedungen** (§ 9 (4) BauGB; § 81 (1) Nr. 3 HBO)
- Entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

3 Hinweise und Empfehlungen

- 3.1 Grundwasserstand**
- Im Baugelände ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Notwendigkeit von Grundwasserhaltungen / -absenkungen zur Durchführung einzelner Bauvorhaben ist rechtzeitig vor Bauplanungsbeginn zu prüfen. Grundwasserhaltungen bzw. -absenkungen sind gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. §§ 17 und 19 Hessisches Wassergesetz erlaubnispflichtig. Anträge sind vor Baubeginn bei der Wasserbehörde beim Landrat des Main-Kinzig-Kreises zu stellen.
- 3.2 Trinkwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen Gondsrath (StAnz. 44/1967, S. 1369).
- 3.3 Müllbehälter**
- Für die Aufstellung von Müllbehältern gemäß Abfallwirtschaftskonzeption des Main-Kinzig-Kreises (mindestens 3-Tonnen-System) sind ausreichende Flächen auf den Baugrundstücken bereitzustellen.
- 3.4 Meldepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.5 Pflegemaßnahmen einer extensiven Wiesenvvegetation**
- Extensive Wiesen sind durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und im Bestand zu erhalten, wobei das Mahdgut von der Fläche abzuräumen ist. Der Mahdtermin sollte nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen.
- 3.6 Auswahllisten**
- 3.6.1 Vorschlagsliste 1 (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)**
- | | | |
|------------------------|---|-------------------------|
| (B) Acer campestre | – | Feld-Ahorn |
| (B) Acer platanoides | – | Spitz-Ahorn |
| (B) Cornus betulus | – | Hainbuche |
| (B) Cornus sanguinea | – | Gemeiner Hartweige |
| (B) Corylus avellana | – | Waldhasel |
| (B) Crataegus monogyna | – | Eingrifflicher Weißdorn |
| (B) Eonymus europaeus | – | Pflaumenlinden |
| (B) Lonicera xylosteum | – | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Malus sylvestris | – | Holzappel |
| (B) Prunus avium | – | Vogel-Kirsche |
| (B) Prunus spinosa | – | Schlehe |
| (B) Pyrus communis | – | Wild-Birne |
| (B) Rosa canina | – | Hunds-Rose |
| (B) Rubus fruticosus | – | Wilde Brombeere |
| (B) Salix caprea | – | Sal-Weide |
| (B) Sambucus nigra | – | Schwarzer Holunder |
| (B) Sorbus aucuparia | – | Eberesche |
| (B) Viburnum opulus | – | Gemeiner Schneeball |
- (B) = Baum
- 3.6.2 Vorschlagsliste 2 (regionaltypische Obstbaumarten)**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Apfel: | Birne: |
| Baumanni Renette | Clapps Liebling |
| Bretbacher | Grüne Jagdbirne |
| Goldparmäne | Gute Graue |
| Jakob Label | |
| Winterambour | Pflaume, Zwetschge: |
| Gelber Edelapfel | Auerbacher |
| Landsberger Renette | Wongenhelms Frühweitschge |
| Roter Boskoop | Hausweitschgen in Typen |
| Schafnase | |
| Zobergü Renette | |
- 3.6.3 Vorschlagsliste 3 (geeignete Straßenbäume)**
- | | | |
|------------------------|---|-----------------------|
| Alnus cordata | – | Italienische Erle |
| Corylus colurna | – | Baumkassie |
| Fragaria excelsior | – | Esche |
| 'Westhof's Gloria' | – | 'Westhof's Gloria' |
| Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata 'Rancho' | – | Winter-Linde 'Rancho' |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.1998

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.07.2003 bis 15.08.2003

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 21.04.2004

Datum: 21.04.2004

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 02.10.2003 übereinstimmen.

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises

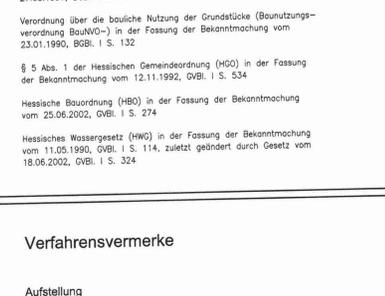
Datum: 21.04.2004

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am 21.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum: 21.04.2004

Übersichtsplan



planningbüro für städtebau

dipl.-Ing. arch. j. baas
dipl.-Ing. e. bauer

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

Bebauungsplan
"Erweiterung Brückebach"

64946 groß-zimmern
im raumen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: P 970029-P

Entwurf: März 2003
Geändert:

I.A. Hoffmann