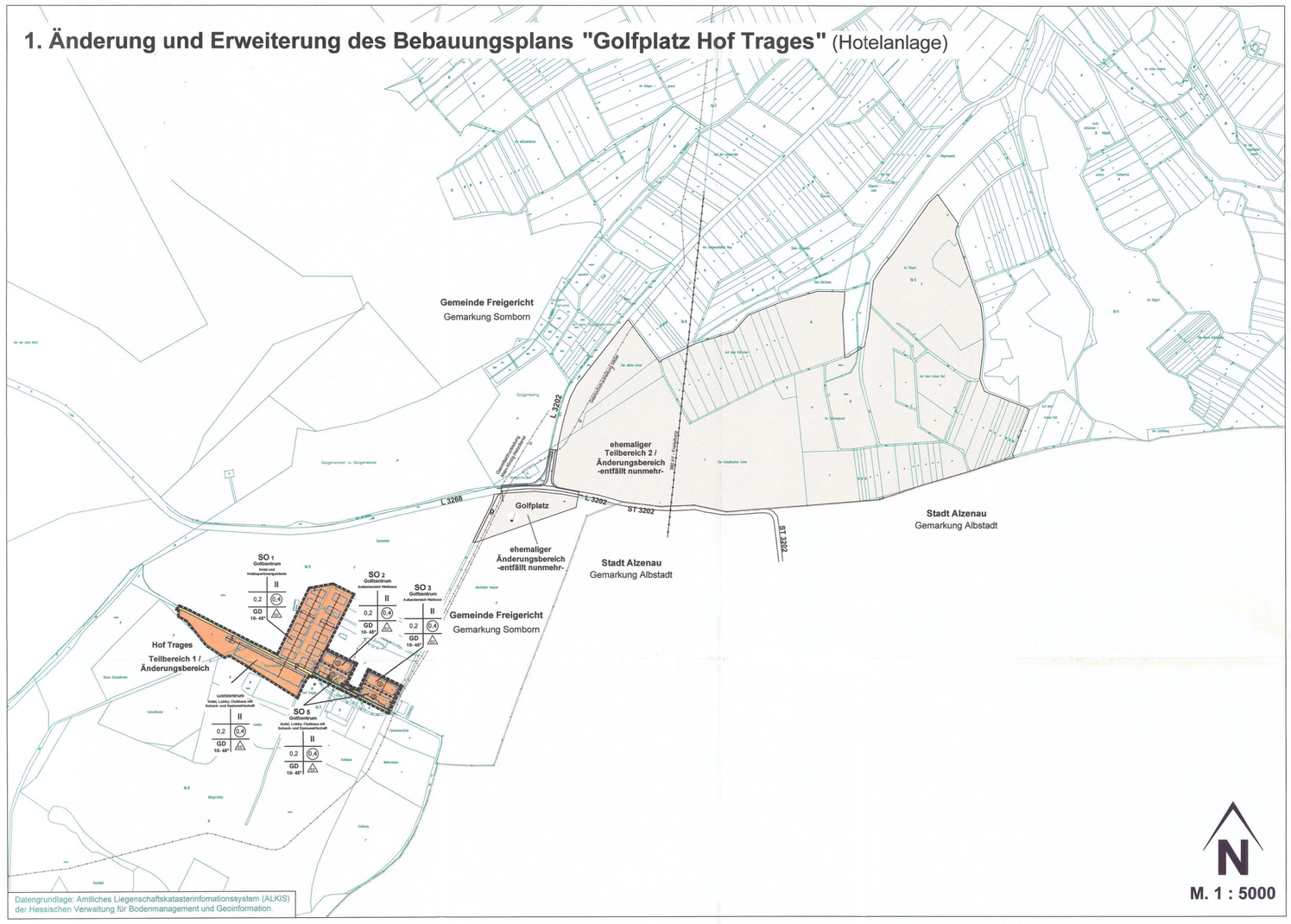
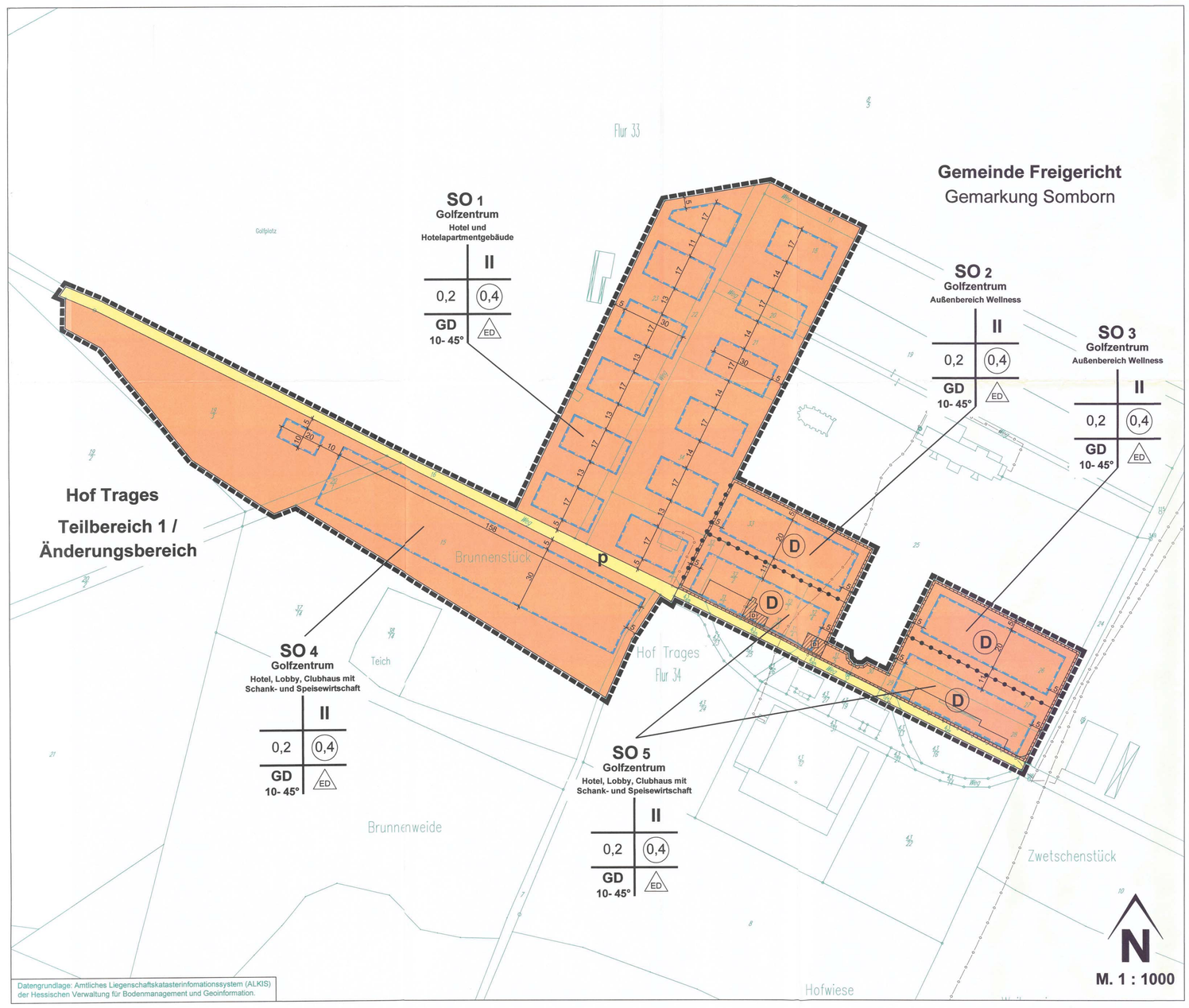
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Golfplatz Hof Trages" (Hotelanlage)





Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

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

SO — Sondergebiete die der Erholung dienen § 10 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Golfzentrum

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

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

4. 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 Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

P — Straßenverkehrsfläche / Privat

Straßenbegrenzungslinie

6. Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

unterirdisch, Mittelgasdruckleitung-Mainkinzig-Netzdienste

7. Regelung für den Denkmalschutz
§ 9 (6) BauGB

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO

GD 10°- 45° — Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

9. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

5 — Maßlinie / Maßzahl

Flurstücksgrenze

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

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

Nutzung
Sondergebiet (SO) das der Erholung dient nach § 10 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golfzentrum".
Das Sondergebiet dient der Unterbringung der zentralen Einrichtungen des Golfplatzes einschließlich der Einrichtungen zur Beherbergung von Golfplatzbesuchern. Zulässig sind ein Clubhaus mit Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Außenterrassen, Beherbergungsbetriebe (Hotel) und Hotelapartmentgebäude, sowie Außenbereiche für Wellnessbereich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Verkehrsfläche
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Straßen und Rad - und Fußwege werden gemäß Planeintrag als private Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

1.6 Grünflächen - und Gehölzanteil
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Im Sondergebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.7 Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten.
Sollte die Erhaltung unzumutbar sein, so sind dafür mindestens 2 Ersatzpflanzungen aus der Baumartenliste in Ziffer 1.8 vorzunehmen.

1.8 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6, 1.7 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel
Gelber Edelapfel
Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Birne
Bosc`s Flaschenbirne

Zwetsche
Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche
Teickners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Speierling

1.9 Flächen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans
Der Ausgleich erfolgt über Maßnahmen in Gründau-Breitenborn, Flur 7, Flurstück 2/2 teilweise durch die Wiederherstellung und dauerhafte Pflege eines 1,75 ha großen Hutewaldes.
(vgl. Landschaftsplan).

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

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans
Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden.

Für die fachliche Begleitung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen inklusive deren Vorbereitung, termingerechten Ausführung und Dokumentation ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Entsprechende Dokumentationen sind anzufertigen und einzureichen.

Gebäudeobjekte inklusive Gewölbekeller des Gebäudetraktes im Südosten sind unmittelbar vor deren Abbruch auf ggf. anwesende Fledermäuse zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartierhilfen umzusiedeln. Die künstlichen Quartiere (20 Flachkästen) sind an Gebäudefassaden und freien Baumstämmen im Umfeld (ca. 3-5 m hoch, Süd- oder Ost-Exposition, freier Anflug). Werden Fledermäuse in den Abbruchgebäuden gefunden, dann sind zusätzlich die umliegenden Gebäude auf geeignete Winterquartiere zu untersuchen und diese dann fachgerecht herzurichten.

Bei der architektonischen Gestaltung der Hotelneubauten und Wellnessbereiche sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass auf Fassadenelemente und Bauteile verzichtet wird, die ein erhöhtes Vogelschlagrisiko beinhalten. Hierzu zählen insbesondere große hochtransparente Glasflächen/-fronten, die den Vögeln eine freie Flugbahn zur durchscheinenden Landschaft vortäuschen. Oder Gebäudefronten, in denen sich die Landschaft spiegelt. Die Neubauten sind so zu gestalten, dass Vögel die Gebäude als Hindernis erkennen.

Entlang des südlich verlaufenden Waldrandes ist ein Amphibienschutzzaun während der Bauphase zu errichten.

1.11 Lärmschutz
Im SO - Golfzentrum sind die Bestimmungen der aktuellen VLärmSchR (Verkehrsschutzrichtlinie) zu beachten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Die Gestaltung der baulichen Anlagen im SO - Golfzentrum haben sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren und sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe
Im Plangebiet sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 10°; maximal 45°. Es sind nur Rottöne zulässig.

2.3 Dachaufbauten
Im Sondergebiet Golfzentrum sind Gauben als Sattel- oder Schleppgauben auszuführen und in der Summe auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Die 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 sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.4 Fenstergestaltung
Die Fenstergestaltung hat sich nach den umliegenden Gebäuden zu richten. Es sind stehende Formate mit Sprossengliederung zu wählen.

2.5 Stellplatzgestaltung
Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster). Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln für 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.6 Farbgebung baulicher Anlagen
Die Gestaltung der Außenwände hat sich in Material und Farbgebung an den umliegenden Gebäuden zu orientieren.
Für die Außenwände sind nur helle, gedeckte Farben, die sich nach den Erdtönen orientieren, zulässig. Reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

2.7 Werbeanlagen
Innerhalb der Bauverbotszone der L 3202 und der L 3268 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung und in Bezug zum Hauptbaukörper zulässig. Lichtwerbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der L 3202 und der L 3268 ist unzulässig, das gilt nicht für Hinweisschilder zur Golf- / Hotelanlage. Die Höhe von Werbeanlagen darf maximal 3,0 m, gemessen von der Oberkante der Landesstraße, betragen.

3. HINWEISE

3.1 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 Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Im Planungsbereich sind Bodendenkmale des Mittelalters (mittelalterliche Wüstung Trages und mittelalterlich-frühneuzeitliche Fernstraße Birkenhainer Straße) bekannt. Eine archäologische Baubegleitung ist bei Bodeneingriffen erforderlich.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bei Inanspruchnahme der eingetragenen Bodendenkmale ist eine Genehmigung zu beantragen.

Das Hofgut Trages ist mit allen historischen Bestandsbauten und dem Schlosspark als Sachgesamtheit nach § 2.1 Hess. Denkmalschutzgesetz eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich die Belange des Denkmalschutzes in Bauanträgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu beachten sind.

3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Baemer), 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.

3.4 Sonnenkollektoren sind erwünscht, sind aber mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.5 Auf die von der Staatsstraße künftig auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße derzeit und künftig nicht geltend gemacht werden.

3.6 Eingriffe in den Waldbereich erfordern eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 (2) HWaldG.

3.7 Für die Niederschlagswasserreinleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bebauungsplan schafft kein Recht zur Gewässerbenutzung.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist gegebenenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig, sofern nicht die Kriterien für eine erlaubnisfreie Versickerung gegeben sind (St. Anz. 22/1994 S 1376)

3.8 Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Hutewaldfläche in Gründau-Breitenborn geplant. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Maßnahmeneigentümer und Gemeinde Freigericht regelt die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB (vgl. Anlage zur Begründung). Die dort geplanten Entbuschungsmaßnahmen sind unmittelbar und die Anpflanzung von Eichenheistern innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Baufeldräumung durchzuführen. Eine Übernahme der Ausgleichsmaßnahme mit entsprechenden Pflegehinweisen in das Forsteinrichtungswerk hat zu erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. 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.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 20.06.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Golfplatz Hof Trages" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.07.2008.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Am 19.06.2009 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 13.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich 21.08.2009.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 08.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.08.2009 aufgefordert worden.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
Am 11.06.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.07.2010 bis einschließlich 12.08.2010.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 08.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.08.2010 aufgefordert worden.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (ERSTE-ERNEUTE AUSLEGUNG
Am 11.05.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht gebilligt und die erste erneute Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 14.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.06.2012 bis einschließlich 25.07.2012.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 21.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 25.07.2012 aufgefordert worden.

5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (-ZWEITE ERNEUTE AUSLEGUNG)
Am 30.06.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht gebilligt und die zweite erneute Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 17.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 28.09.2017.
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 24.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 28.09.2017 aufgefordert worden.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 08.12.2017 den Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Golfplatz Hof Trages" in der Fassung vom 16.10.2017 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 08.12.2017 die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Golfplatz Hof Trages" in der Fassung vom 16.10.2017 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 15.12.2017 — Joachim Lucas, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 08.12.2017 beschlossene Satzung Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Golfplatz Hof Trages" in der Fassung vom 16.10.2017 wird durch den Bürgermeister handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Freigericht, den 15.12.2017 — Joachim Lucas, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 21.12.2017 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 21.12.2017 — Joachim Lucas, Bürgermeister

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

Hanau, den 15.12.2017 — Katasteramt des Main-Kinzig-Kreises

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

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen — Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, freischaffend

Langenselbold, den 16.10.2017 — Thomas Egel

ÖFFENTLICHER BESTELLUNG

Mehrausfertigung Gemeinde

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

"Golfplatz Hof Trages"

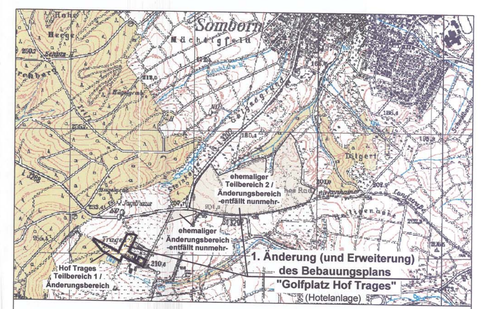
(Hotelanlage)

Gemeinde Freigereicht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 06184/93 43 77
Fax: 06184/93 43 78
Mobil: 0172/67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de - www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000
M. 1:5000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
16041 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	16.10.2017



Übersichtskarte