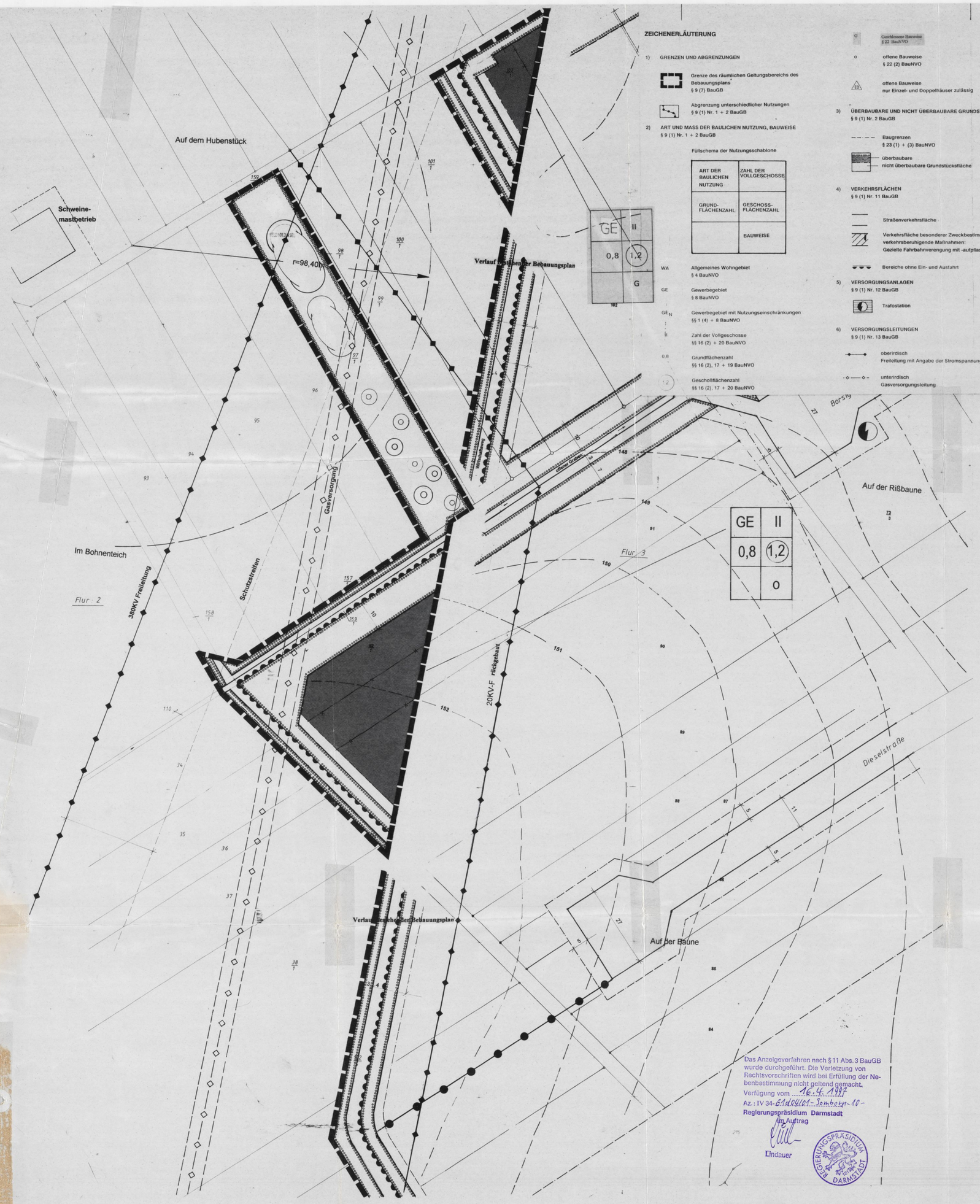

ZEICHENERLÄUTERUNG

1) GRENZEN UND ABGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 9 (1) Nr. 1 + 2 BauGB

2) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
§ 9 (1) Nr. 1 + 2 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

GE Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

GE_N Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen
§§ 1 (4) + 8 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse
§§ 16 (2) + 20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl
§§ 16 (2), 17 + 19 BauNVO

1,2 Geschoßflächenzahl
§§ 16 (2), 17 + 20 BauNVO

G Geschlossene Bauweise
§ 22 BauNVO

o offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

(10) offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3) ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenzen
§ 23 (1) + (3) BauNVO

überbaubare
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigende Maßnahmen:
Gezielte Fahrbahnverengung mit -aufpflasterung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5) VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Trafostation

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

oberirdisch
Freileitung mit Angabe der Stromspannung

unterirdisch
Gasversorgungsleitung

7) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Innerörtlicher Grünzug

Kinderspielplatz

Ortsrandeingrünung

Verkehrsgrün

8) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche (Graben mit Fließrichtung)

9) PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

10) SONSTIGE PLANZEICHEN

geplante Grundstücksgrenzen
(nicht rechtsverbindlich)

11) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

Die Traufhöhen für die baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Die Traufhöhe (TH) darf bei gewerblichen Bauten bergseitig das Maß von 8,00 m und bei Wohngebäuden das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

Die Höhenlage der Gebäude bezieht sich jeweils auf die der Erschließungsfläche zugewandte Außenwandfläche, bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche oder Attika. Gemessen wird Hinterkante Bürgersteig an die gemeinsame Grundstücksgrenze.

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

GE_N Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen
§§ 1 (4) + 8 BauNVO, §§ 1 (4) + (9), 8 BauNVO

In dem mit "Nutzungseinschränkungen" gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes gilt grundsätzlich der in § 8 BauNVO genannte Nutzungskatalog. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf § 8 (2) Nr. 1 BauNVO. Hier gilt, daß Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionsrichtwerte für Mi-Gebiete (60/45 dB(A) sind einzuhalten.

3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Pflanzbindung gemäß
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

* Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen mit einer Pflanzdichte von
1 Gehölz/2,25 m²
(Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m)
Auf 100 m² ist folgende Aufteilung vorzunehmen:
5 % Hochstämme, 10 % Heister, 85 % Sträucher

* In dem im Planwerk festgesetzten Pflanzstreifen ist die gleiche Pflanzdichte und Gehölzaufteilung vorzunehmen.

Gehölzliste:

BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Populus canescens	Graupappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling

STRÄUCHER

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Robus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Sonstige Bepflanzungen:

Soweit es bei gewerblichen Gebäuden die Fassadenoberfläche und die Betriebsart zuläßt, sind insbesondere bei geschlossenen ausgebildeten Wandbauteilen Begrünungen mit Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten durchzuführen:

Artenauswahl

Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Parthenocissus tricuspidata "Veitschi"
Efeu	Hedera helix

mit Kletterhilfen

Bergrebe	Clematis montana "rubens"
Waldrebe	Clematis vitalba
Knöterich	Polygonum aubertii

Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von max. 7,5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sind mind. 5 Pflanzen der o.g. Sorten zu pflanzen und zu pflegen.

Bei Selbstklimmern sind an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mind. 3 Pflanzen pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.

3.2 Öffentliche Grünfläche

3.2.1 Spielplatz
Die Kinderspielplatzfläche ist zu 10 % zu bepflanzen bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/2,25 m²
(Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m).
Es sind mind. 10 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

BÄUME
wie oben, plus auch

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus domestica	Speierling

STRÄUCHER

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide

3.2.2 Immissionsschutzwall

Auf 100 m² bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro Quadratmeter ist folgende Aufteilung vorzunehmen:
3 % Hochstämme, 12 % Heister, 85 % Sträucher

Artenauswahl wie oben

3.2.3 Ortsrandeingrünung

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung einer Baumreihe auf einem 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen längs des Wirtschaftsweges vorgesehen. Dafür sind 28 Ebereschen im Abstand von 10 m und in Gruppen von je 3-5 Bäumen anzupflanzen. Bei der Anlage ist auf die Parzellierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu achten, um die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen vom Weg aus zu gewährleisten.

3.2.4 Bäume auf öffentlichen und privaten Parkplätzen

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen sind auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger nichttropfender oder fruchtetragender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16.4.1997
Az.: IV 34-611-04/01-Somborn 10-
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Lindauer
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB/§ 118 HBO

1. Farbgestaltung
Für die Fassadengestaltung sind nur helle Farbtöne der Erdfarbenskala zulässig.

2. Werbeanlagen
* Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
* Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 12,5 m erreichen.
In der Breite darf die einzelne Anlage 3,00 m nicht überschreiten.
* Lichtreklame sowie grelle Farbgestaltung der Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Dachgestaltung
* Dachneigung
Für Wohn- und Verwaltungsgebäude wird eine Dachneigung von 35-40° (Altgrad) vorgeschrieben.
- Die Dachneigung bei gewerblichen Gebäuden wird kleiner als 25° (Altgrad) festgesetzt.
* Dachform
Für Wohn- und Verwaltungsgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.

AMTSGRUNDLAGEN

§ § 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 u. 18 BauGB i. d. F. v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

§ § 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung v. 23.1.1990, BGBl. I S. 132)

§ § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 933)

§ § 118 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), geändert durch Gesetz v. 29.9.1989 (GVBl. I S. 444), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1999

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 30.1.97 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
Freigericht, den 13. Feb. 1997
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der One-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am 5.2.97 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan IN KRAFT getreten.
Freigericht, den 23.2.97
Bürgermeister

Der Gemeindevertretung hat am 9.5.96 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.11.96.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom bis ohne Erörterung statt.
Freigericht, den 13. Feb. 1997
Bürgermeister

Am 5.11.96 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschl. Begründung erfolgte in der Zeit vom 20.11.96 bis 20.12.96. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.11.96 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Freigericht, den 13. Feb. 1997
Bürgermeister

Die Darstellung der Grenzen und der Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom überein.
Katasteramt Gelnhausen, den

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der obenende Freigericht durch Sie.
Dorfstadt, den

1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

ZIEGELSTRASSE/RAIFFEISENSTRASSE

DER GEMEINDE FREIGERICHT

IM ORTSTEIL SOMBORN

ZEICHNUNGSNR.	NR.	PLANUNGSSTAND	VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITET	
					GEZEICHNET	
					GEPRÜFT	
					FERTIGGESTELLT	

C. MÜLLER

M 1 : 500