



### ZEICHNERLÄUTERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (1) BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Fläche für Garagen und offene Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- nähere Bestimmungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Abgrenzung
- Anpflanzungen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO  
Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungsarten gemäß § 4 (2) Nm. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 5 (5) BauNVO).
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 1.2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
    - 1.2.2 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
    - 1.2.3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
    - 1.2.4 Die Traufhöhe, also die Höhe der Schräge von traufseitiger Außenwand und Dachhaut über der Hinterkante des öffentlichen Gehweges, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, darf höchstens 6,50 m betragen.
- 1.3 Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO  
Es ist nur offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise zulässig.

- 1.4 Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Garagen, offene Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und in den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
1.6.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gem. § 9 (1a) BauGB vollständig den Grundstücken im vorliegenden Bebauungsplan, auf denen Eingriffe zulässig sind, zugeordnet. Die Gemeinde trägt die durch die Kosten werden gem. Satzung auf die Grundstückseigentümer verteilt.

1.6.2 In den mit bezeichneten Flächen sind 25 hochstämmige, einheimische und langläufige Laubbäume zu pflanzen (z.B. Eiche, Linde).

1.6.3 In den mit bezeichneten Flächen wird durch Anreicherung mit autochthonem Kräutersaatgut ein naturnaher Kräutersaum entwickelt und in mehrjährigem Rhythmus bzw. nur bedarfsweise gemäht.
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Mindestens 50% der festgesetzten Fläche sind geschlossen mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzdichte: je Gehölz 2 m).

- 2 Bauordnungsrecht. Festsetzungen**
  - 2.1 Sockelhöhe**

Es ist eine Sockelhöhe bis zu 0,5 m zulässig.
  - 2.2 Dremphöhe**

Es ist eine Dremphöhe bis zu 0,8 m zulässig.
  - 2.3 Dachgestaltung**

Zulässig sind ausschließlich Sattel- und versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-45°. Gaupen müssen mit allen ihren Bestandteilen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.
  - 2.4 Einzäunung**

Straßenseitige Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

### HINWEISE

- 1. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Kreisweite Stadt Hanau 435-074 (Gefährd. Nr. 44-1967 S. 3369). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.
- 2. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, A. chologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### VERFAHENSVERMERKE

---

**RECHTSGRÜNDLICHEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132)
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 25.06.2002 (GVBl. I S. 276)
- § 5 (1) Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992 (GVBl. I S. 545)

**KATASTERGRÜNDLAGE**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gehalten, den 19.05.2006 (Siegel)

M. Kinzig - Kreisrat  
 Kassenrat  
 Kassenrat (Galt)

**VERFAHENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigert am 11.02.2006 beschlossen. Der Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB am 4.02.03, ortsüblich bekannt gemacht.

Freigert, den 04.02.2003 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB am 17.10.03 beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB am 19.12.03. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Beginnung erfolgte gem. § 2 (2) BauGB am 12.01.04 bis einschließlich 13.02.04.

Freigert, den 18.02.2004 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat dem Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB am 16.2.04 als Satzung beschlossen.

Freigert, den 16.02.04 Bürgermeister

**Ausfertigung**

Hiermit wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ausgefertigt.

Freigert, den 01.03.04 Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Am 20.03.04 wurde der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan aufgehoben werden kann, ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.

Freigert, den 17.03.04 Bürgermeister

---

**Gemeinde Freigert, OT Somborn**

**Bebauungsplan „Ziegelstraße/ Raiffeisenstraße, 2. Änderung“**

Verfahren		Entwurf	
Datum	22.07.03	03.03.04	
Baujahr			
Stand	skk	skk	

**Gemeinde Freigert • Baumt**  
 Bahnhofstr. 13 63579 Freigert  
 Tel. 06259/916-127 e-mail: Gemeinde@freigert.de  
 Reiner Suthem Garten- u. Landschaftsarchitekt  
 Hauptstr. 8, 63580 Linsengericht