

# GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL SOMBORN

## BEBAUUNGSPLAN "GEIERSBERG, TEIL 2"

### Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
  - Überbaubare Fläche
  - Nicht überbaubare Fläche
  - Baugrenze
  - Öffentliche Grünfläche - Park
  - Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
  - Private Grünfläche - Garten
  - Private Grünfläche - Grabelband
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldholzinsel
  - Fläche für Anpflanzungen
  - Anzupflanzende Einzelbäume
  - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - Hauptfrischrichtung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Nummer des Gebietes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise**
- Vorgeschlagene Grundstücksanzen
  - Vorgeschlagene Einzelbaumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
  - Vorgeschlagene Lärmschutzanlage Wand/Wall
  - Höhenlinien mit NN Anschluss

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1**  
Allgemeines Wohngebiet  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschäftflächenzahl (GFZ): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

**Gebiet 2**  
Allgemeines Wohngebiet  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
Geschäftflächenzahl (GFZ): 0,6  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

**Gebiet 3**  
Allgemeines Wohngebiet  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
Geschäftflächenzahl (GFZ): 0,3  
Zahl der Vollgeschosse: I

**Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg**  
Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-Radweg darf nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

**Fläche für Anpflanzungen**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Anpflanzungen II je 1,5 qm Fläche mindestens ein standortgerechter Baum oder Strauch anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine mindestens zweireihige Pflanzung anzulegen. Es wird empfohlen, Anpflanzungen mit Arten der Vorschlagsliste 1 vorzunehmen.

**Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**  
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Planbild sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einzelbäume - z.B. aus nachfolgender Vorschlagsliste 2 - anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Bölen und drehgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 cm - 18 cm zu pflanzen. Von der festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

**Private Grünfläche - Garten**  
Die Errichtung von Gartenlauben sowie sonstige Bodenversiegelungen sind unzulässig.

**Private Grünfläche - Grabelband**  
Der Bereich dient ausschließlich der Anlage von Grabgärten. Die Errichtung von Gartenlauben ist unzulässig. Jegliche Bodenversiegelungen sind unzulässig. Je 200 qm Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

**Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entlang des angrenzenden Sportplatzes eine Lärmschutzanlage zu errichten und zu unterhalten. Die Höhe der Lärmschutzanlage auf dem Sportplatzgelände beträgt mindestens 4 m über dem südlich angrenzenden Spielfeldniveau.

In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf mindestens 90 % der Fläche eingeschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einem Gehölz je 1,5 qm anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist extensiv und naturnah zu pflegen. Es wird empfohlen, Anpflanzungen mit Arten der Vorschlagsliste 1 vorzunehmen.

**Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz / - Park**  
Mindestens 80 % der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz bzw. Park sind als ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind mindestens 20 % dieser zu begründenden Fläche mit Bäumen und Sträuchern - z.B. gemäß Vorschlagsliste 3 - zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagstrukturen innerhalb des Kinderspielplatzes und der Parkanlage ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die im Rahmen eines Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen für Spielgeräte. Bei der prozentualen Anrechnung von Baum- und Strauchpflanzungen ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sind zusätzlich 10 einheimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldholzinsel**  
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine in der Höhenentwicklung gestaffelte Pflanzung vorzunehmen, wobei in der Randzone vornehmlich Sträucher und in der Kernzone Bäume anzupflanzen sind. Mindestens 20 % der Fläche sind als Saumbereich auszugestalten und mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Ansaat zu versehen. Dieser Saumbereich ist maximal einmal im Jahr zu mähen, wobei die Mähzeit nicht vor dem 15. Juli des Jahres erfolgen darf. Die Gehölze dürfen nur zurückgeschnitten werden, sobald ein überwachsen benachbarter Grundstück zu befruchten ist. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

**Dachform**  
Es sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einem maximalen vertikalen Versatz von 1,5 m zulässig.

**Dachneigung**  
Es sind nur Dachneigungen von mindestens 38° bis maximal 45° zulässig. Pultdächer ausnahmsweise bis maximal 50°.

**Dacheindeckung**  
Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -steine oder -pfannen zulässig. Bei Installation von Solaranlagen sind dunkelgefärbte Solarzellen oder Sonnenkollektoren zulässig.

**Traufhöhe**  
**Gebiet 1**  
Die Höhe der festsitzigen Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 6,5 m, bezogen auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

**Gebiet 2**  
Die Höhe der festsitzigen Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 5,5 m, bezogen auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

**Gebiet 3**  
Die Höhe der festsitzigen Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 4,0 m, bezogen auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

**Einfriedungen**  
Es sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**Regenwassernutzung**  
Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen anzulegen.

**Grundstücksfreiflächen**  
Im Gebiet 1 sind mindestens 40 % und in den Gebieten 2 und 3 mindestens 50 % der Baugrundstückfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begründenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen - z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 - zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die aufgrund zusätzlicher Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzung sind hierauf anrechenbar. Zusätzlich hierzu ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger großkröniger Obstbaum - soweit nicht bereits durch die zeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung eines Einzelbaumes geregelt - anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Bei der prozentualen Anrechnung von Baum- und Strauchpflanzungen ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

### Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die Festsetzungen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz werden zu 92 % den Baugrundstückflächen der Gebiete 1 bis 3 für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### Hinweise und Empfehlungen

Einfriedungen sollen aus einheimischen Gehölzen ausgeführt werden.

Bei Fund oder Entdeckung von Bodendenkmälern sind die Bestimmungen des § 20 Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Gondroth.  
Je Baugrundstück sollten ausreichende Stellplätze für Müll- bzw. Reststoffgefäße vorgesehen werden (z. Z. 3 Tonnen pro Haushalt).

Für alle Baugrundstücke wird die Nutzung des von auf den Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung empfohlen. Weiterhin sollte anfallendes Niederschlagswasser nach entsprechender Prüfung des Baugrundes und der Wasserqualität versichert bzw. vernichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Zufahrten sind auf den Baugrundstück hochstämmige, sichelbehindende Bepflanzungen zurückzusetzen.

### Vorschlagsliste 1

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| (B) Acer campestre     | - Feld-Ahorn              |
| (B) Acer platanoides   | - Spitz-Ahorn             |
| (B) Carpinus betulus   | - Hainbuche               |
| (B) Cornus sanguinea   | - Gemeiner Hartriegel     |
| (B) Cornus avellana    | - Waldrose                |
| (B) Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| (B) Ligustrum vulgare  | - Gemeiner Liguster       |
| (B) Prunus avium       | - Vogel-Kirsche           |
| (B) Prunus spinosa     | - Schlehe                 |
| (B) Quercus petraea    | - Trauben-Eiche           |
| (B) Quercus robur      | - Stiel-Eiche             |
| (B) Rosa rubiginosa    | - Wein-Rose               |
| (B) Rosa canina        | - Hund-Rose               |
| (B) Rubus fruticosus   | - Wilde Brombeere         |
| (B) Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder      |
| (B) Sorbus aria        | - Mehlbeere               |
| (B) Sorbus aucuparia   | - Eberesche               |
| (B) Tilia cordata      | - Winter-Linde            |
| (B) Viburnum lantana   | - Waldfleischthorn        |
| (B) Viburnum opulus    | - Gemeiner Schneeball     |
- (B) = Baum

### Vorschlagsliste 2

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| (B) Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn      |
| (B) Carpinus betulus    | - Hainbuche       |
| (B) Prunus avium        | - Vogel-Kirsche   |
| (B) Prunus padus        | - Trauben-Kirsche |
| (B) Quercus petraea     | - Trauben-Eiche   |
| (B) Quercus robur       | - Stiel-Eiche     |
| (B) Sorbus aucuparia    | - Eberesche       |
| (B) Tilia cordata       | - Winter-Linde    |
| (B) Tilia platyphyllos  | - Sommer-Linde    |

### Vorschlagsliste 3

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| (B) Acer campestre         | - Feld-Ahorn             |
| (B) Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie            |
| (B) Amelanchier ovalis     | - Gemeine Felsenbirne    |
| (B) Buddleia davidii       | - Schmetterlingstrauch   |
| (B) Corylus avellana       | - Walnuss                |
| (B) Fraxinus excelsior     | - Gemeine Eiche          |
| (B) Hamamelis mollis       | - Zaubernuß              |
| (B) Juglans regia          | - Walnuß                 |
| (B) Malus sylvestris       | - Holzapfel              |
| (B) Potentilla fruticosa   | - Fünffingergstrauch     |
| (B) Ribes alpinum          | - Alpen-Johannisbeere    |
| (B) Ribes nigrum           | - Schwarze Johannisbeere |
| (B) Ribes rubrum           | - Rote Johannisbeere     |
| (B) Ribes uva-crispa       | - Stachelbeere           |
| (B) Rubus fruticosus       | - Wilde Brombeere        |
| (B) Rubus idaeus           | - Himbeere               |
| (B) Sorbus aucuparia       | - Eberesche              |
- (B) = Baum

(alle aufgeführten Arten innerhalb der Vorschlagsliste 3 sind für die Verwendung im Bereich von Spielplätzen aufgrund ihrer Ungriffligkeit geeignet)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.10.1999

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.12.1996 bis 20.12.1996

#### Beschluß

Am 07.11.1997 § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen

242,38  
Datum  
Unterschrift

#### Prüfung des Katasterlandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

22. JAN. 1999  
Datum  
Unterschrift

#### Genehmigung

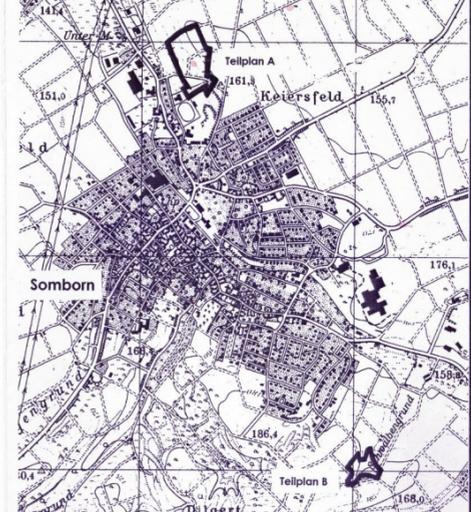
Genehmigt am 28.3.2000  
Az.: 202-6-614/11-2-Somborn-11  
Regierungspräsident Darmstadt  
im Auftrag  
Lindauer

#### Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 20.3.2000 öffentlich bekanntgemacht.

3.3. April 2003  
Datum  
Unterschrift  
MANFRED W. FRANZ  
Bürgermeister

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU</b> DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1</b> TEL. 06071 49333	<b>GEMEINDE FREIGERICHT</b> <b>ORTSTEIL SOMBORN</b>
	<b>BEBAUUNGSPLAN "GEIERSBERG, TEIL 2"</b>
MASSTAB 1:1000 AUFRAGS-NR. 77-8-22	ENTWURF APRIL 1996 GEÄNDERT NOVEMBER 1997