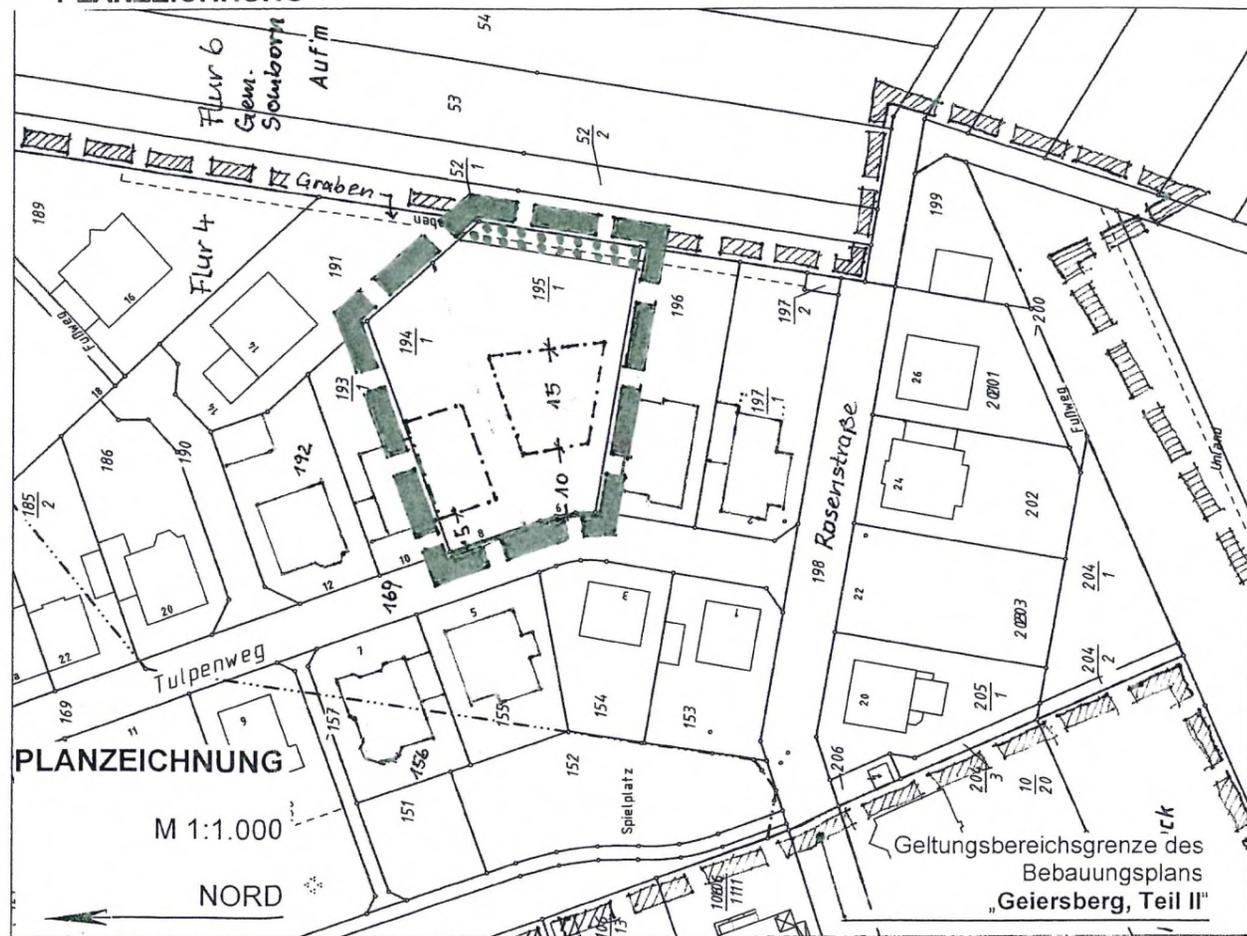


**PLANZEICHNUNG**



**ZEICHENERLÄUTERUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Geiersberg Teil II“.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 Gem. § 4 BauNVO wird **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 Gemäß §§ 17 und 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl **GRZ 0,3** als Höchstgrenze festgesetzt.  
 Gemäß §§ 17 und 20 BauNVO wird die Geschosflächenzahl **GFZ 0,3** als Höchstgrenze festgesetzt.  
 Gemäß § 20 BauNVO wird die Zahl von **einem Vollgeschoss** als Höchstmaß festgesetzt.

**1.3 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Gemäß § 22 BauNVO wird **offene Bauweise** festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 Fläche für Anpflanzungen**  
 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist 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 vorzunehmen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO**  
**2.1 Dachform und Dachneigung**  
 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von **mindestens 38° bis maximal 45°** und versetzte Pultdächer mit einem maximalen vertikalen Versatz von 1,5 m zulässig.

**2.2 Dacheindeckung**  
 Es sind ausschließlich rote, braune und graue Dachziegel, -steine oder pfannen zulässig. Bei Installation von Solaranlagen sind dunkelgefärbte Solarzellen oder Sonnenkollektoren zulässig.

**2.3 Traufhöhe**  
 Die Höhe der talseitigen Traufaußenwand bis zu ihrer Schnittlinie mit der Dachfläche beträgt maximal **6,0 m**, bezogen auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

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

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

**2.6 Grundstücksreifflächen**  
 Mindestens 50 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen - z.B. gemäß Vorschlagsliste - zu bepflanzen. Die aufgrund zusätzlicher Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar. Zusätzlich hierzu ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger großkroniger Obstbaum 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.

**3. Zuordnung gem. § 81a (1) BNatSchG**  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Geiersberg, Teil 2“ über die Zuordnung der dort festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz behalten ihre Gültigkeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geiersberg, Teil II, 1. Änderung“. Somit werden diese festgesetzten Maßnahmen zu 92 % den Baugrundstücksflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

1. **Einfriedungen** sollen aus einheimischen Gehölzen ausgeführt werden.
2. Bei Fund oder Entdeckung von **Bodendenkmälern** sind die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Wasserschutzzone III A** des Wasserschutzgebietes Gondsroth.
4. Je Baugrundstück sollten ausreichende Stellplätze für **Müll- bzw. Reststoffgefäße** vorgesehen werden.
5. Für alle Baugrundstücke wird die Nutzung des von auf den Dachflächen abfließenden **Niederschlagswasser** als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung empfohlen.
6. Im Bereich von **Grundstückseinfahrten** sind auf den Baugrundstücken hochstämmige, sichtbehindernde Bepflanzungen von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
7. Anpflanzungen sollten an folgender **Vorschlagsliste** orientiert sein:  
**Sträucher:** *acer campestre* (Feldahorn), *cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel), *corylus avellana* (Waldhasel), *crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *prunus spinosa* (Schlehe), *rosa rubiginosa* (Weinrose), *rosa canina* (Hundsrose), *rubus fruticosus* (Wilde Brombeere), *sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).  
**Bäume:** *acer platanoides* (Spitzahorn), *carpinus betulus* (Hainbuche), *prunus avium* (Vogelkirsche), *quercus petraea* (Traubeneiche), *quercus robur* (Stieleiche), *sorbus aria* (Mehlbeere), *sorbus aucuparia* (Eberesche), *tilia cordata* (Winterlinde).

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)  
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)

**KATASTERGRUNDLAGE**  
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Gemeindefreigericht, den 22.5.08  
 Somborn, Rainaldstr. 13  
 63579 Freigericht  
 (Siegel)   
 Katasteramt

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht am 22.5.08 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 22.5.08 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Freigericht, den 22.5.08   
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB am 22.5.08 beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich am 22.5.08. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 22.5.08 bis einschließlich 22.5.08.  
 Freigericht, den 22.5.08   
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB am 22.5.08 als Satzung beschlossen.  
 Freigericht, den 22.5.08   
 Bürgermeister

**Ausfertigung**  
 Hiermit wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ausgefertigt.  
 Freigericht, den 22.5.08   
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Am 22.5.08 wurde der Satzungsbeschluss gem. 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Freigericht, den 22.5.08   
 Bürgermeister

**Gemeinde Freigericht, OT Somborn**  
**Bebauungsplan „Geiersberg, Teil II, 1. Änderung“**  
  
 Verfassersstand: geänderter Entwurf  
 Datum / Bearbeiter: 16.07.04 Krauskopf / 14.05.2007 Krauskopf  
 letzter Stand: **Gemeinde Freigericht • Bauamt**  
 Bahnhofstr. 13, 63579 Freigericht  
 Planverfasser: Tel. 06055/916-127 • e-mail Gemeinde@Freigericht.de