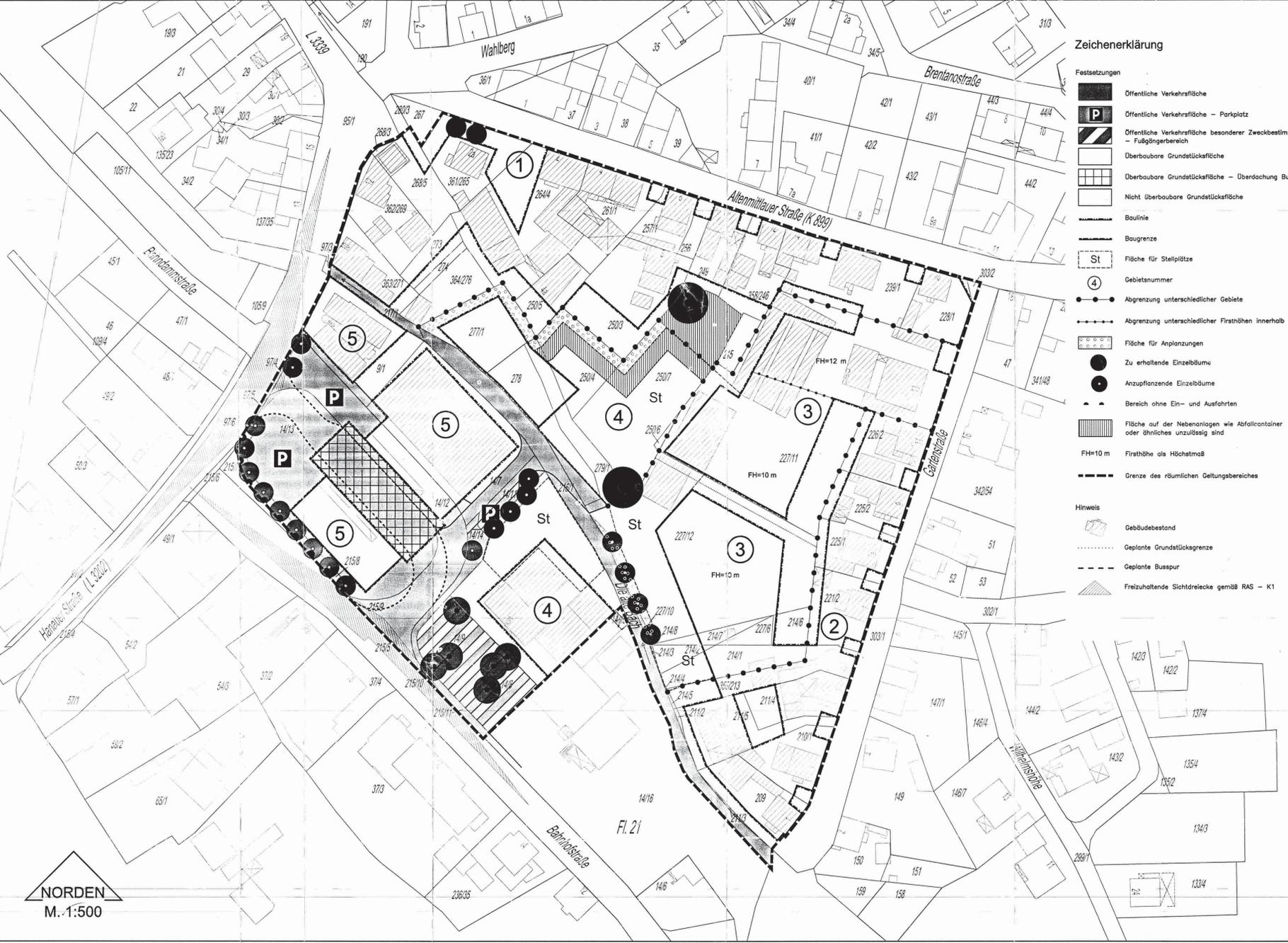


Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn

"Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße"



- ### Zeichenerklärung
- Festsetzungen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Überbaubare Grundstücksfläche - Überdachung Busbahn
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Fläche für Stellplätze
 - Gebietsnummer
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
 - Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen innerhalb eines Gebietes
 - Fläche für Anpflanzungen
 - Zu erhaltende Einzelbäume
 - Anzupflanzende Einzelbäume
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Fläche auf der Nebenanlagen wie Abfallcontainer oder ähnliches unzulässig sind
 - Firsthöhe als Höchstmaß
 - Firsthöhe als Höchstmaß
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Hinweis**
 - Gebäudebestand
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Geplante Busspur
 - Freizuhaltenes Sichtdreieck gemäß RAS - K1

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1
Mischgebiet
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätigkeiten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,0
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
Die Firsthöhe darf in Gebäudemitte maximal 12 m betragen, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

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.
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
Die Firsthöhe darf in Gebäudemitte maximal 12 m betragen, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Gebiet 3
Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur als Verkaufsstellen der nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
Die Firsthöhe ist gemäß Festsetzung im Plan als Höchstmaß in Gebäudemitte zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände.
Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 4
Mischgebiet
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Grundflächenzahl: 0,5
Geschossflächenzahl: 1,0
Die Höhe baulicher Anlagen darf in Gebäudemitte maximal 12 m betragen, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. (Parzelle Fl. 21 Nr. 216/1)
Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 5
Mischgebiet
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Grundflächenzahl: 1,0
Geschossflächenzahl: 3,0
Die Höhe baulicher Anlagen darf in Gebäudemitte maximal 12 m betragen, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Zu erhaltende Einzelbäume
Die innerhalb des Geltungsbereiches zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Überalterung bzw. Abgängigkeit durch Baumpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Bäumen (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen.

Fläche für Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche / -Parkplatz sowie der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Parkplatz sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich sind Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind insgesamt mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Bölen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Baumscheiben zu sichern.

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

Gebiete 1 und 2
Dachform
Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
Bei gebietständigen Häusern sowie bei Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.
Dachneigung
Es sind bei geneigten Dächern nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig.
Ausnahmsweise können Dachneigungen bis 50° zugelassen werden, wenn diese Bestandteil der vorhandenen Bebauung sind.
Dachbedeckung
Es sind ausschließlich rote bis braune Dachziegel, -steine oder -platten zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Flachdächer von Garagen und Carports.
Fassaden
Außenwände sind zu verputzen. Natursteinflächen oder Sichtmauerwerk können unverputzt bleiben.
Die Gesamtbreite von Giebeln und Zwerchgiebeln darf maximal 50 % der Dachlänge betragen.

Gebiete 3,4 und 5
Dachform
Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig.
Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
Dachneigung
Es sind nur Dachneigungen von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig.

Gebiete 1-4
Grundstücksfreiflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung von baum- und strauch- ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und ggf. besondere bautechnische Maßnahmen erforderlich sind.

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gondsroth (Staatsanzeiger 44/1967 S. 1369). Die für die Schutzgebietzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.1999

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.09.2002 bis 25.10.2002

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 07.02.2003

1. Q. Nov. 2003
Datum
Unterschrift: [Signature]
Erster Beigeordneter

2. 8. NOV. 2002
Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises
Kotasteramt
[Signature]
Unterschrift

3. NOV. 2003
Datum
Unterschrift: [Signature]
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

1. 5. NOV. 2003
Datum
Unterschrift: [Signature]
Erster Beigeordneter

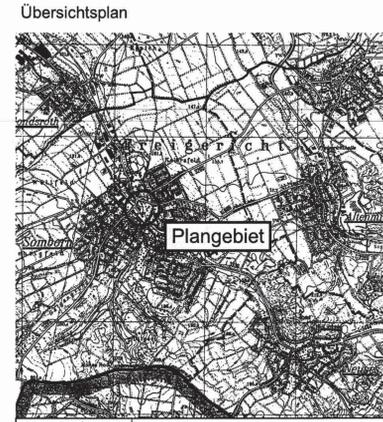
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999, (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, (GVBl. I S. 534)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, (GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, (GVBl. I S. 567)



planungsbüro für städtebau
dipl.-Ing. arch. J. Baas
dipl.-Ing. h. Neumann
dipl.-Ing. e. Bauer

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

Bebauungsplan
"Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße"

64846 groß-zimmer
im
rauen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

Maßstab: 1:500
Auftrags-Nr.: P970030-P
Basen

Entwurf: Okt. 2001
Geändert: Juli 2002
Ergänzt: Okt. 2003

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswasser
Für alle Baugrundstücke wird die Nutzung des von auf den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung empfohlen.

Gehölzsicherung
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während unmittelbar angrenzender Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18520 zu schützen.

- #### Vorschlagsliste I
- Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher
- (B) Acer platanoides - Feld-Ahorn
 - (B) Carpinus betulus - Hainbuche
 - (B) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
 - (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) Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
 - (B) Sorbus aria - Mehlbeere
 - (B) Tilia cordata - Winter-Linde
 - (B) Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - (B) Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- #### Vorschlagsliste II
- Geeignete Baumarten für Extremstandorte (z. B. Straßenraum)
- Alnus cordata - Italienische Erle
 - Cornus columba - Bauhinie
 - Fraxinus excelsior - Gemeiner Eschen
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata 'Rancho' - Winter-Linde 'Rancho'
- Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Flachdächer von Garagen und Carports sowie großflächige Fassaden zu begrünen.

Entdeckung von Bodenverunreinigungen
Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Bodenbeeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Abfallbehandlung
Bei Gewerbebetrieben müssen ausreichend Flächen zur Aufstellung von Behältern zur differenzierten Getrenntsammlung von verworbenen Gewerbeabfällen und Abfällen zur Beseitigung vorgehalten werden.