



- ### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 (1) BauGB
- #### 1.1 Art der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- #### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Die in die Nutzungsschablonen eingeschriebenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstmaße. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
- #### 1.3 Baugrenzen, Bauweise
- ##### 1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ##### 1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Als besondere Bauweise wird festgesetzt, dass entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze auch an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.
- #### 1.4 Führung von Versorgungsleitungen
- § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- #### 1.5 Geländeoberkante
- Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen an dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt. Die Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
- #### 1.6 Höhe baulicher Anlagen
- § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeoberkante. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche, gemessen an dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dacheindeckung).
- #### 1.7 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
- § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Im Mischgebiet (MI) sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- ##### 1.7.1 Artenliste
- Bei der Gestaltung und Bepflanzung sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:
- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Bäume: STU 12/14 cm | Sträucher: H 80/100 cm |
| Spitzahorn | Roter Hartriegel |
| Bergahorn | Haselnuss |
| Hainbuche | Pfaffenhütchen |
| Winterlinde | Tilia corda |
| Stieleiche | Heckenkirsche |
| Eberesche | Hundsrose |
| Traubeneiche | Sorbus aucuparia |
| | Quercus petraea |
| | Salweide |
| | Schwarzer Holunder |
| | Wolliger Schneeball |
| | Schlehe |
| | Birne |
| | Bosc's Flaschenbirne |
| | Zwetsche |
| | Nancy Reneklode |
| | Hauszwetsche |
| | Kirsche |
| | Telckners Schwarze |
| | Königskirsche, Typ Quersfurt |
| | Schneiders späte Knorpelkirsche |
- #### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- ##### 2.1 Werbeanlagen
- Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die max. Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.
- ##### 2.2 Dachaufbauten
- Gaube sind als Sattel-, Schiepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Diese Festsetzungen sind auch bei Zwerghäuser anzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und einheitlich zu gestalten.
- ##### 2.3 Dachgestaltung
- Es sind nur Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 5° und einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.
- ##### 2.4 Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Für den Abfluss des Oberflächenwassers ist vom Bauherrn eine ausreichende Rückhaltekapazität auf dem Baugrundstück zu schaffen. Für die Bemessung dieser Rückhaltekapazität ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters ausschlaggebend.
- ##### 2.5 Einfriedung
- Zwischen den Parkplätzen von Lebensmittelmärkten und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Einfriedung nicht zulässig.
- ### 3. HINWEISE
- #### 3.1 Altlasten
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 zu beachten und anzuwenden.
- #### 3.2 Bodendenkmäler
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Archäologischen Denkmalpflege des Main-Kinzig-Kreises anzuzeigen.
- #### 3.3 Stellplatzsatzung
- Auf die am 18.03.2011 beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
- #### 3.3 Wasserschutzgebiet
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Gelnhausen in Gondsroth (St. Anz. 44/1967 S. 1369).

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

FH = max. 10,00 m maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

--- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

--- Überbaubare Grundstücksflächen
--- nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

--- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
--- Wasserschutzgebiet Zone III B

7. Sonstige Festsetzungen

--- Abgrenzung des Änderungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

--- Angabe der Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

--- Maßlinie / Maßzahl

--- Flurstücksnummer

--- Bezugspunkt für die Bemessung der Geländeoberkante

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr.39 vom 29.07.2011 S. 1509).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 29.10.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2010.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 02.09.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße“ einschließlich Begründung von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 10.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011. Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 28.10.2011 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 23.03.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 23.03.2012 die baurechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 26.03.2012

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 25.04.2012 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 27.09.12

KATASTERBESCHEINIGUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Freigericht, den 27.09.12

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenselbold, den 14.11.2011

Mehrausfertigung Gemeinde

1. Änderung des Bebauungsplans " Zwischen Bahnhofstraße, Gartenstraße, Altenmittlauer Straße und Hanauer Straße "

gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL

Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
planungsguppe-egel@t-online.de - www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
10054 - 00	Satzung	Bearbeitet	Kraus
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	14.11.2011

