



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
 - FH = max. 12,00 m maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - unterirdisch, Gasleitung
 - unterirdisch, Wasserleitung
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Grünanlage
 - Hinweis: Die Fläche ist als belastbarer Schotterrasen für Rettungsfahrzeuge herzustellen.
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - Wasserschutzgebiet Zone III B
 - Graben mit Fließrichtung
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Ausgleichsfläche
 - Flächen zur Rückhaltefläche (Mulden)
- Sonstige Festsetzungen § 9 (7) BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Angabe der zulässigen Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
 - Flurstücksnummer
 - Maßlinie / Maßzahl

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist auf maximal 2 Wohnungen begrenzt, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, und die Doppelhaushälfte.
 - Geländeoberkante**
Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
 - Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante).
 - 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.
 - Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 und 1.10 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm	Acer platanoides	Sträucher: H 80/100 cm	Roter Hainbühl	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuss	Corylus avellana	
Bergahorn	Carpinus betulus	Pflaumenhüchen	Euonymus europaeus	
Hainbuche	Tilia corda	Liguster	Ligustrum vulgare	
Winterlinde	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Stieleiche	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina	
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea	
Eberesche		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
		Schlehe	Prunus spinosa	

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
 - Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisternen ist dem Oberflächenwasserungssystem des Baugebietes zuzuleiten.
 - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Es ist zulässig, Garagen an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten. Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
 - Dachgestaltung**
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 0 – 45° zulässig.
Dacheindeckung / Dachfarbe
Es sind bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schiepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
 - Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich an das Landschaftsbild anzupassen. Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen sind grelle oder glänzende Farben unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
 - Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- HINWEISE**
 - Regenwasserumsetzung**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-70a 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
Niederschlagswasser - Verwertung oder Versickerung:
Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen verwertet oder versickert werden. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere von gewerblich genutzten Flächen, bedarf zumeist der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3, 7 WHG durch die Wasserbehörde. Dabei sind wasserrechtliche Nachweise, insbesondere zur Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten, zu erbringen.
Photovoltaik
Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
 - Dachbegrünungen**
Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünbare Dächer ausgeführt werden.
 - Fassadenbegrünungen**
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.
 - Bodenschutz**
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
Bodeneingriffe wie Aufbringen, Verfüllen sind im Vorfeld so zu planen und auszuführen, dass Antragsteller und Ausführer ihren Pflichten nach §§ 4, 6 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen), §§ 32 und 48 Wasserhaushaltsgesetz (Reinhalte überirdischer Gewässer und Grundwasser) nachkommen können.
Hierzu gehören z. B. Aufbringungsverbot auf bestimmte Flächen - darunter Wald oder Wasserschutzgebiete - nach § 12 Abs. 8 Bundesbodenschutzverordnung, der Ausschluss von Erosion auf benachbarte Flächen oder Verfüllungen von Baugruben sowie die Auswahl von Baustoffen, die schädlichen Bodenveränderungen vorbeugen. Es wird außerdem auf die Vorschrift nach § 4 Abs. 3 HAfBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) hingewiesen. „Werden Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 600 m³ auf oder in den Boden einbracht oder einbringen lässt, hat der Vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen und Menge der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.“ Die Anzeige entfällt durch ein (ersetzendes) Genehmigungsverfahren.
Zum Bodenschutz wird darüber hinaus allgemein angeregt, bei künftigen Bauleitplänen und zugehörigen Umweltberichten die Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011, ISBN 978-3-90274-331-6) zu verwenden. Sie kann von den Internetseiten des Hessischen Umweltministeriums geladen werden.
 - Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-View-Beleuchtung, Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzkopfen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig) Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
 - Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterrahmen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Abfallwirtschaft**
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 oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf der Ausgleichsfläche B (AfB) sind vor Erdarbeiten Voruntersuchungen erforderlich.
 - Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Main-Kinzig, Brunnen Gondroth, Nr. 4352/74.
Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet können sich für einzelne Bauvorhaben Konflikte mit Ge- oder Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung ergeben (WSG-ID-NR 435-076).
Beratungsbedarf und rechtliche Fragen sind frühzeitig der für Ausnahmegenehmigungen zuständigen Wasserbehörde, Abt. Wasser- und Bodenschutz beim Main-Kinzig-Kreis, zu klären.
Grundwasseraufschlüsse
Grundwasseraufschlüsse sind vorher der Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises mitzuteilen. Über unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse ist diese Stelle ebenfalls sofort zu unterrichten (§ 38 Hess. Wassergesetz).
 - Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
 - Luft-Wärmepumpen**
Luft-Wärmepumpen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten und dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.
Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand

45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	5,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	46,8 m
80 dB(A)	79,2 m

- Gerüche**
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, außenliegende Küchenabzugsanlagen, Gartengerätnelagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Geruchsbelästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

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 22.07.2011 S. 1509).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 10.02.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Buchbergstraße“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.03.2012.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 06.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 14.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.04.2013 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 06.06.2013 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung 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 08.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.06.2013 bis einschließlich 19.07.2013. Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 13.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.07.2013 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 12.09.2013 den Bebauungsplan „Buchbergstraße“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 12.09.2013 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Buchbergstraße“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Freigericht, den 10.03.2014

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 26.10.2013 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 10.03.2014

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

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

Langenselbold, den 08.08.2013

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan "Buchbergstraße"
Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Tel.: 061 84/93 4377
Fax: 061 84/93 4378
Mobil: 0172/67 55 802
planungsgruppe-egel@online.de www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

