



#### 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

**GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- ##### 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 Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche
- ##### Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**o** Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

**---** Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**---** Überbaubare Grundstücksflächen

**---** nicht überbaubare Grundstücksflächen
- ##### Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**---** Planstrasse -öffentlich-

**---** Bauverbotszone

**---** Straßenbegrenzungslinie
- ##### Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**---** Öffentliche Grünfläche

**---** Zweckbestimmung: Grünanlage
- ##### Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

**---** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

**---** Wasserschutzgebiet Zone III b
- ##### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

**---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**---** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- ##### Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

**---** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ##### Sonstige Festsetzungen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**---** Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 1-20-0 "Schützenweg" (Urplan)

**z.B. 10°-30°** Angabe der Dachneigung
- ##### Sonstige Planzeichen

**---** vorhandene Grundstücksgrenzen

**---** Maßlinie / Maßzahl

**---** Flurstücksnummer

- #### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB
- ##### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung, ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- ##### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie max. II Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- ##### Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.
- ##### Geländeoberkante/- oberfläche

Festgelegte Geländeoberkante/-fläche ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.
- ##### Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen an dem der in der Planzeichnung festgelegten Geländeoberkante/-fläche und der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachendeckung).
- ##### 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 Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Gewerbegebieten sind mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- ##### Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

<b>Bäume: STU 14/16 cm</b>	<b>Sträucher: H 80/100 cm</b>
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Hainbuche	Pflafröhlichen
Winterrinde	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Traubeneiche	Hundsrose
Eberesche	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Schlehe
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Euonymus europaeus
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

**Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**

<b>Apfel</b>	<b>Birne</b>
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	Schafsnäse
Kaiser Wilhelm	Kaisers Zwetsche
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarckapfel	<b>Kirsche</b>
Gewürzluke	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche
- ##### Maßnahmen zum Artenschutz

Erforderliches Roden von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Der Einbau von großen Glasflächen sollte (wg. Vogelschlag) vermieden werden. Alternative hierzu sind an den Glasscheiben Vorkerhungen zur Abwehr anzubringen.
- ##### Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich wurden bereits im Urplan geregelt.
- #### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- ##### Anlegen von Zisternen

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Anlagen sollte mindestens 5 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Pro Zisterne sind zusätzlich mindestens 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- ##### Dachgestaltung Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 10-30° zulässig.

**Dacheindeckung/ Dachfarbe**

Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Bondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau und sowie Rottöne zulässig.

Bei einer Dachneigung unter 20° sind auch großflächige Materialien zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- ##### Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Es ist auf grelle Farbgebung zu verzichten.
- ##### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind als durchsichtige und leicht wirkende Zäune zu gestalten.
- ##### Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rassingittersteine, Schotter). Auf PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- ##### Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone der L 3339 sind keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. i. S. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der Bauverbotszone der L 3339 Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Straße der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Lichtwerbungen sind nicht zulässig. Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
- ##### Denkmalrechtliche Baubeschränkungszone

In der gekennzeichneten Fläche **---** sind Bodeneingriffe mit mehr als 1 m unter Geländeoberkante (nicht festgelegten gem. Ziffer 1.4) nicht zulässig.
- ##### Beleuchtung Straßen und Stellplätze

Es sind nur Leuchten einzusetzen, die voll abgeschirmt sind und einen URL (Upward Light ratio) von 0% aufweisen. Zusätzlich sollen die Leuchten der Lichtstärkeklasse G6 der EN DIN 13201 entsprechen. Die Höhen der Leuchten sollen so niedrig wie möglich ausgeführt werden. Die Höhe von Lichtmasten soll sich nach der Gebäudehöhe richten und 2/3 davon in der Regel nicht überschreiten. Es darf die mittlere Beleuchtungsstärke 3 lx nicht überschritten werden (Beleuchtungsklasse PS). Parkplätze dürfen nur mit einer mittleren Beleuchtungsstärke bis maximal 5 lx beleuchtet werden. Die Farbtemperatur der Lampen darf nur im Bereich von 1800K (z.B. Natriumdampf) bis ca. 2300K liegen.

**Außenbeleuchtung für Gewerbe**

Es dürfen nur Lampen mit voll abgeschirmten Leuchten mit URL= 0 und der Lichtstärkeklasse G6 eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass das Licht nicht wesentlich (max. 10%) über die Nutzfläche hinaus leuchtet. Die Höhe von Lichtmasten soll sich nach der Gebäudehöhe richten und 2/3 davon in der Regel nicht überschreiten. Lichtwerbungen und Anstrahlungen mit Sichtwirkung sollen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche/ des jeweiligen Betriebs stehen. Rein dekorative Beleuchtung ohne Werbeausgabe soll vermieden werden. Um Streulicht an den Himmel zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen, eine genaue Ausrichtung der Strahler ist wichtig, damit kein Licht am Ziel vorbeigeht und so Lichtmissionen und Blendungen erzeugt werden. Bodenstrahler sind nicht zulässig. Bei Anstrahlungen ist darauf zu achten, dass vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die nur die zu beleuchtende Fläche anstrahlen. Es ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, dass Licht an der zu beleuchtenden Fläche vorbeigeht und gegebenenfalls blendend wirkt. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise Scheinwerfer mit definierter Abstrahlcharakteristik, Blendkappen oder die Nutzung von Projektionstechnik. Anlagen mit schnell wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unbedingt zu vermeiden. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sollen in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Es sollte helle Schrift auf dunklem Hintergrund verwendet werden. Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten! Bei Hallen oder Gebäude mit Glasdächern ist dafür Sorge zu tragen, dass die Glasflächen nach Einbruch der Dunkelheit verdunkelt werden können, damit kein Licht direkt senkrecht nach oben in den Nachthimmel gestrahlt wird. Es ist nur die mittlere Beleuchtungsstärke von 3 lx im Außenbereich der Gewerbeflächen zulässig (Beleuchtungsklasse PS), es sei denn die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 stellen andere Anforderungen. Die Werte der ASR A3.4 sollen aber nicht überschritten werden. Für große (größer als 10 m<sup>2</sup>) strahlende Flächen (bislang vor allem Anstrahlungen) sollte die Leuchtdichte nicht heller als 2 cd/ m<sup>2</sup> sein. Für kleine (weniger als 10 m<sup>2</sup>) Flächen sollte die Leuchtdichte nicht heller als 50 cd/ m<sup>2</sup> sein. Es darf nur eine Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil zwischen 1800K und 2300K eingesetzt werden.
- #### HINWEISE
- ##### Regenwassernutzung

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 7-79e 02.37.11
- ##### Photovoltaik

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.
- ##### Altlasten

Wirden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- ##### Bodenverwendung

Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- ##### Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft ein archäologisches Denkmal (Siedlung der Steinzeit) nach § 2 (2) HDschG liegt. Die Ausdehnung dieses Denkmals ist nicht bekannt. Eine geomagnetische Aufnahme ist daher vor Beginn von Erdarbeiten durchzuführen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- #### Lichtquellen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen 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 schützender 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 an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlischichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- #### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b (festgesetzt) des Wasserschutzgebietes der Brunnen Gondsroth, Kreiswerke Main-Kinzig GmbH. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.
- #### Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.	
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.	
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 23.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-20-1, „1. Änderung Schützenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2019.	
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)	
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 28.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019. Die berührten Behörden und sonstige TOS gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.07.2019 aufgefordert worden.	
3. SATZUNGSBESCHLUSSE	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.11.2019 den Bebauungsplan Nr. 1-20-1, „1. Änderung Schützenweg“ in der Fassung vom 25.09.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.11.2019 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1-20-1, „1. Änderung Schützenweg“ in der Fassung vom 25.09.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK	
Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in Ihrer Sitzung am 14.11.2019 beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 1-20-1, „1. Änderung Schützenweg“ in der Fassung vom 25.09.2019 wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausgeteilt.	
Freigericht, den .....	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Freigericht, den .....	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
KATASTERBESCHNEIDUNG	
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.	
....., den .....	.....
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den 25.09.2019	..... Thomas Egel

**. Ausfertigung**

## Bebauungsplan Nr. 1-20-1

# "1. Änderung Schützenweg"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Freigericht  
Ortsteil Somborn

## THOMASEGEL

### Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

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

Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63505 Langenselbold

planungsguppe-egel@t-online.de · www.planungsguppe-egel.de

**M. 1:1000**

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
19020 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	25.09.2019

