



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet § 8 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 Bezugspunkt Geländeoberkante/- oberfläche

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

--- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

--- Überbaubare Grundstücksflächen

--- nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

--- Planstrasse -öffentlich-

--- Bauverbotzone

--- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

--- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

--- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

--- Wasserschutzgebiet Zone III b

8. 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

9. Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

--- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Festsetzungen

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

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

--- Angabe der Dachneigung

11. Sonstige Planzeichen

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

--- Maßlinie / Maßzahl

--- Flurstücksnummer

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 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 Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- 1.2 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.
- 1.3 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Geländeoberkante/- oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante/-fläche ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.
- 1.5 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 Dacheindeckung).
- 1.6 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.
- 1.7 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.
- 1.8 Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

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

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

Apfel	Goldener Edelapfel	Birne	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue	Zwetsche	
Dixtal	Rosenapfel	Nancy Renekode	
Schafsnase	Kaiser Wilhelm	Hauszwetsche	
Schöner aus Boskoop	Bismarkapfel	Kirsche	
Gewürzluke		Telckners Schwarze	
		Königskirsche, Typ Querfurt	
		Schneiders späte Knorpelkirsche	

Speierling
- 1.9 Maßnahmen zum Artenschutz**
Erforderliches Roden von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zulässig. Der Einbau von großen Glasflächen sollte (wg. Vogelschlag) vermieden werden. Alternative hierzu sind an den Glasscheiben Vorkehrungen zur Abwehr anzubringen.
- 1.10 Flächen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen zum Ausgleich wurden bereits im Urplan geregelt.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- 2.1 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/m² projizierte Dachfläche betragen. Pro Zisterne sind zusätzlich mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen vorzuzulassen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 2.2 Dachgestaltung Dachneigung**
Es ist eine Dachneigung von 10-30° zulässig.
Dacheindeckung/ Dachfarbe
Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, 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.
- 2.3 Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Es ist auf grelle Farbgebung zu verzichten.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedungen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind als durchsichtige und leicht wirkende Zäune zu gestalten.
- 2.5 Stellplätze, Garagen**
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- 2.6 Bauverbotzone**
Innerhalb der Bauverbotzone der L 3339 sind keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. i. S. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
Weiterhin sind innerhalb der Bauverbotzone der L 3339 Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle 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.
- 2.7 Denkmalrechtliche Baubeschränkungszone**
In der gekennzeichneten Fläche **---** sind Bodeneingriffe mit mehr als 1 m unter Geländeoberkante (nicht festgelegten gem. Ziffer 1.4) nicht zulässig.
- 2.8 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 Fläche 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 Werbeauswirkung 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 vorbei geht und so Lichtimmissionen 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 vorbeigelenkt wird und gegebenenfalls blendend wirkt. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise Scheinwerfer mit definierter Abstrahlcharakteristik, Blendklappen oder die Nutzung von Projektionstechnik. Anlagen mit schnell wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unbedingt zu vermeiden. Die Hintergründe (große 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 Gebäuden 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 m²) strahlende Flächen (bislang vor allem Anstrahlungen) sollte die Leuchtdichte nicht heller als 2 cd/ m² sein. Für kleine (weniger als 10 m²) Flächen sollte die Leuchtdichte nicht heller als 50 cd/ m² sein. Es darf nur eine Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil zwischen 1800K und 2300K eingesetzt werden.
- 3. HINWEISE**
 - 3.1 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
 - 3.2 Photovoltaik**
Sonnenkollektoren und Photovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.
 - 3.3 Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - 3.4 Bodenverwendung**
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
 - 3.5 Bodendenkmäler**
Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft ein archaisches 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 Archaische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- 3.6 Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstrobskopen 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.
- 3.7 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 wasserdrichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.9 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.
- 3.10 Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- 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.
- 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.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSMERKRE

- 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.
- 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 TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.07.2019 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLÜSSE**
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. § 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.
- 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 **2.12.19** handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

GENEHE

Freigericht, den **2.12.19**

(Dr. Albrecht Eitz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am **2.12.19** bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den **2.12.19**

(Dr. Albrecht Eitz)
Bürgermeister

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

GENEHE

Freigericht, den **2.12.19**

GENEHE
Der Gemeindevorstand
Somborn, Langenselboldstraße 13
63574 Freigericht

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

KÖRPERSCHAFT DES
12401

Architekten- und
Stadtplanerkammer Hessen
Landschaftsarchitektur + Stadtplanung,
freischaffend

GENEHE

Langenselbold, den 25.09.2019

Thomas Egel

Mehrausfertigung - Gemeinde

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.: 061 84/93 43 77
Fax: 061 84/93 43 78
Mobil: 0172/67 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

