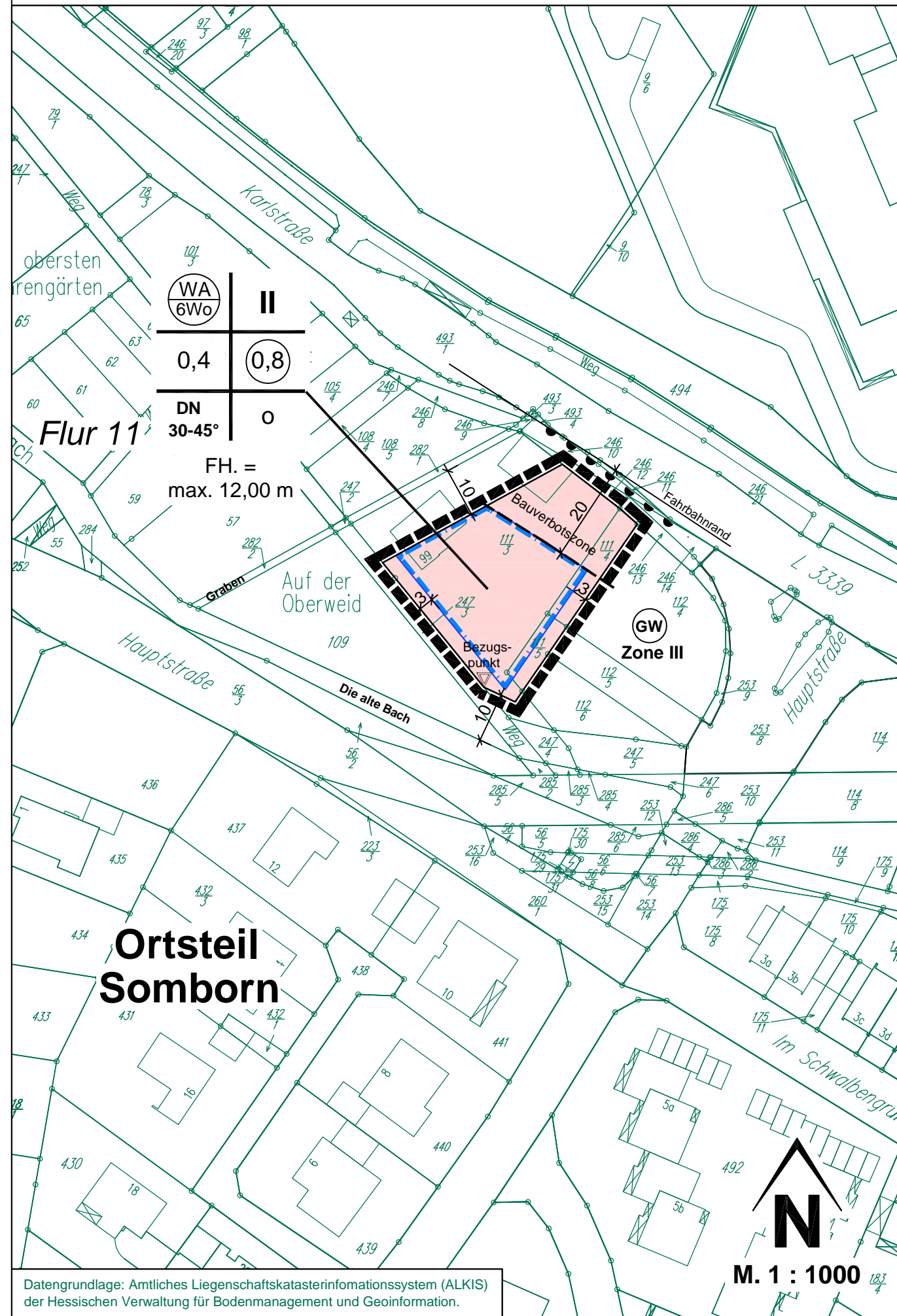


Bebauungsplan Nr. 1-21-0 "Auf der Oberweid"



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

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Firsthöhe
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - WA 6Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 6 Wohnungen zulässig
 - 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 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 0** offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - - -** Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - — —** Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - — —** Bauverbotszone
- 5. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 - Z** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB
- 6. Sonstige Festsetzungen**
 - GD 30°-45°** geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
 - Bezugspunkt** Bezugspunkt für die Gebäudehöhe
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - — —** vorhandene Grundstücksgrenzen **3** Maßlinie / Maßzahl
 - 1103** Flurstücksnummer

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das höchste Ziel des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 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 PlanZV nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 25-40 Wohneinheiten (WE) pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.
 - 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die offene Bauweise ist festgesetzt.
 - 1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen. In dem mit WA / 6 Wo festgesetzten Gebiet sind maximal 8 Wohnungen pro Gebäude zulässig wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.
 - 1.5 Geländeoberkante/- oberfläche**

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist der eingetragene Bezugspunkt.
 - 1.6 Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden vom festgelegten Bezugspunkt gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).
 - 1.7 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.
 - 1.8 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. Die Pflanzungen sollen entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstammiges Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - 1.9 Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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

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

 - Apfel:** Gelber Edelapfel, Winterrambour Gute Graue, Ditzels Rosenapfel, Schafsnase
 - Zwetsche:** Nancy Renekode, Hauszwetsche
 - Kirsche:** Telckners Schwarze, Königskirsche, Typ Querfurt, Schneiders späte Knorpelkirsche
 - 1.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB Allgemeine Bauarbeiten**

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankniff im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1.11. – 28.2. gerodet werden.

Nisthilfen
Es wird empfohlen 5 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
- 2.1 Dachgestaltung**
 - Dachneigung**

Es ist eine Dachneigung von 30-45° zulässig.
 - Dacheindeckung/Dachfarbe**

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rötöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
 - Dachaufbauten**

Gauba sind als Flachdach-, Sattel-, Schleppe- 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 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.
- 2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**

Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Stellplätze und Gebäudezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Hierbei ist das „Merkblatt für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1999) zu beachten.

Bei Befestigung der Oberflächen in wasserundurchlässiger Art, muss das Regenwasser einer Versickerungsmöglichkeit zugeführt werden, deren Verlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

Anderer Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versickerungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die unbefestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.
- 2.3 Einfriedungen**

Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- 2.4 Farbgebung baulicher Anlagen**

Nicht zugelassen werden Kunststofferklöpfungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

- 3.1 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 Stadt, Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen 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 Kellerfensterdichtheiten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.4 Regenwassernutzung**

Es werden Zisternen empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettensystem) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 3.5 Fotovoltaik**

Sonnenelemente und Photovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfrieistrichung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.6 Südausrichtung**

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- 3.7 Bodenverwendung**

Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.8 Dachbegrünungen**

Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 3.9 Lichtquellen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstrobeskopen 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.
- 3.10 Stellplatzsatzung**

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (vgl. 2.2).
- 3.11 Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büro) der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistungspiegel zuzügl. TI-Zuschlag	Erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	56,9 m
81 dB	73,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton-und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

- 3.12 Gerüche**

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Kücheneinst- abzugsanlagen) 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 Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freizeitz) kommt.
- 3.13 Landwirtschaft**

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.
- 3.14 Wasserrechtlicher Hinweis**

Es wird darauf hingewiesen, dass zu der am Nord- und Südrand bestehenden Grabenparzelle gemäß Wasserrecht ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen besteht. Es wird auf die bestehenden Verbote gemäß § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (dazu zählen z. B. auch Einfriedungen/Zäune und Geländeauffüllungen) in diesem Gewässerschutzstreifen unterliegt nach § 23 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Bach ist wasserrechtlich erlaubnisspflichtig.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur nach den anerkannten Regeln der Technik und bei einem Grundwasserabstand von mind. 1 m zulässig.

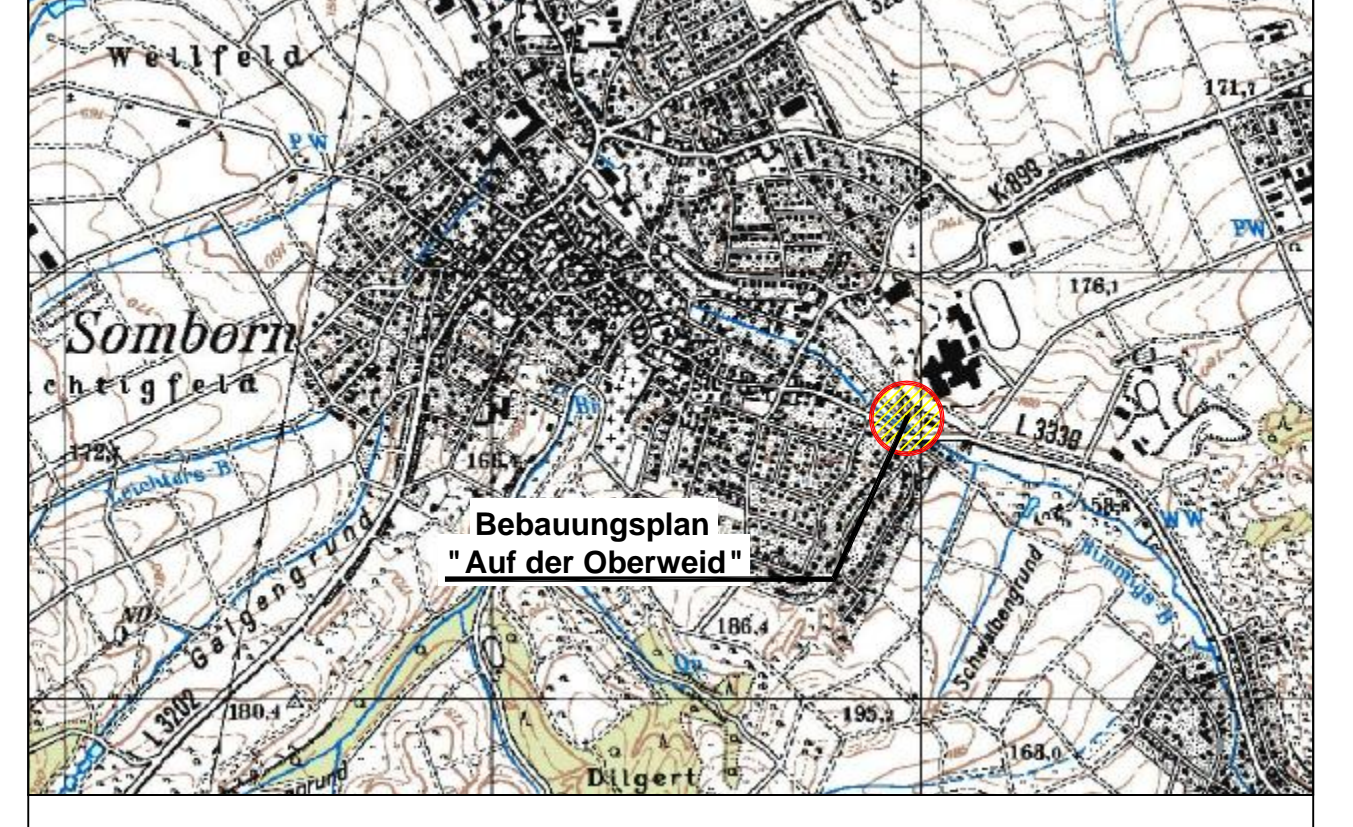
RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung. 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in 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. 59), in der zuletzt gültigen Fassung. 4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (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 02.11.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Oberweid“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2018.	
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 24.11.2018 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 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 29.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.01.2019 aufgefodert worden.	
3. SATZUNGSBESCHLÜSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am den Bebauungsplan „Auf der Oberweid“ in der Fassung vom 01.02.2019 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die bauordnungrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf der Oberweid“ in der Fassung vom 01.02.2019 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Auf der Oberweid“ in der Fassung vom 01.02.2019 wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgeteilt.	
Freigericht, den	
(Abrecht Eitz) Bürgermeister	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Freigericht, den	
(Büchtemeyer) Bürgermeister	
KATASTERBESCHREIBUNG 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 01.02.2019	
Thomas Egel	

Ausfertigung

**Bebauungsplan Nr. 1-21-0
"Auf der Oberweid"**
(Verfahren gemäß §13b BauGB)
Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL Planungsgruppe	
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung	Tel.: 061 84 / 93 43 77
Carl-Friedrich-Benz-Str 10	Fax: 061 84 / 93 43 78
63505 Langenselbold	Mobil: 0172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de	www.planungsgruppe-egel.de
	M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
18012 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	13.02.2019



Übersichtskarte