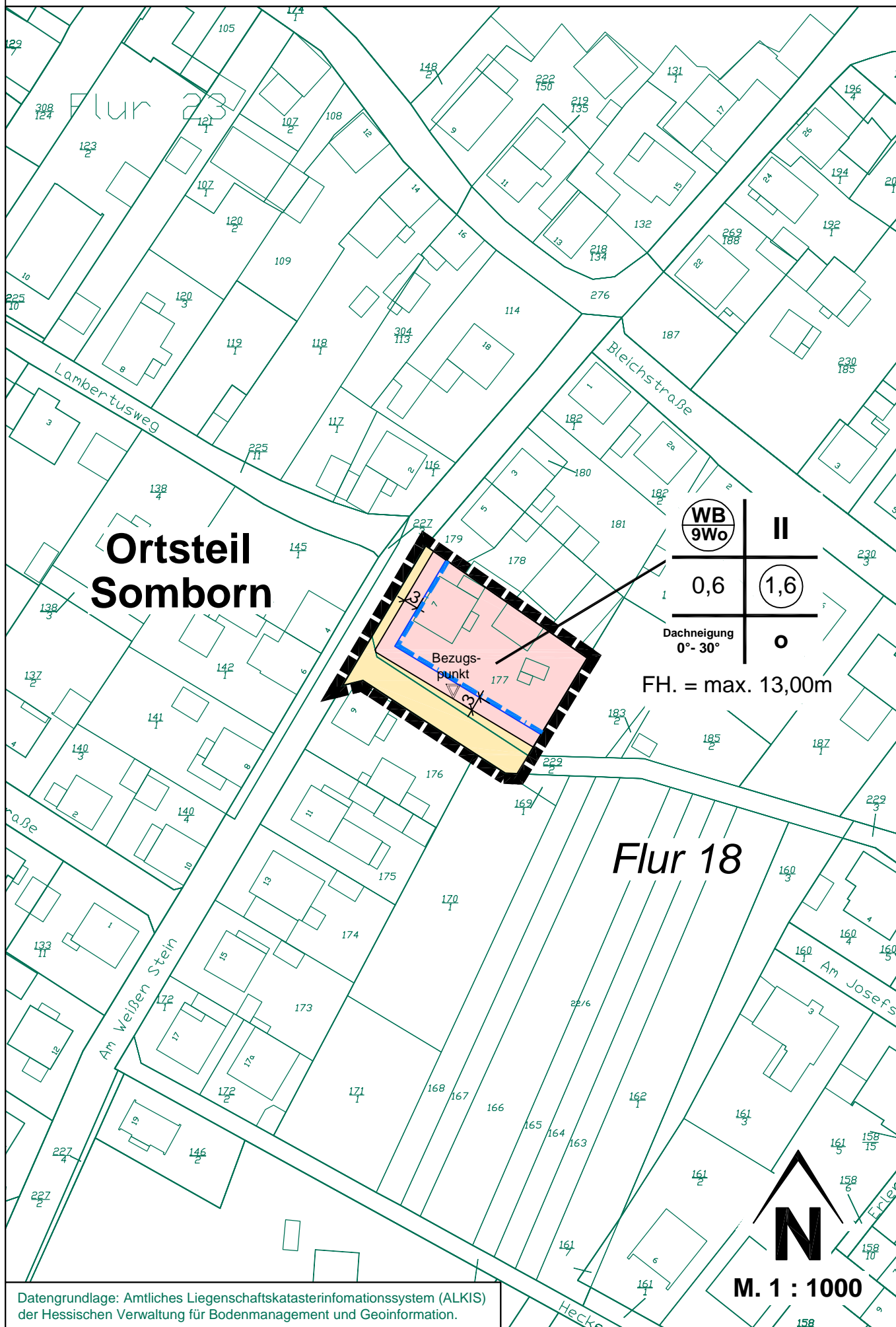


# Bebauungsplan Nr. 1-22-0 "Am Weißen Stein 7"



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

## 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 das Besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nutzungseinschränkungen**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 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.  
Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 25-40 Wohneinheiten (WE) pro Hektar eingehalten wird.
- 1.4 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die offene Bauweise ist festgesetzt.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Es werden maximal 9 Wohnungen im Geltungsbereich zugelassen.
- 1.6 Geländeoberkante/-oberfläche**  
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist der eingetragene Bezugspunkt.
- 1.7 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 1.6).
- 1.8 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.
- 1.9 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB  
In dem Besonderen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.10 Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Bäume: STU 14/16 cm</b> | <b>Sträucher: H 80/100 cm</b> |
| Spitzahorn                 | Roter Hartriegel              |
| Bergahorn                  | Haselnuss                     |
| Hainbuche                  | Pflaflenhütchen               |
| Winterlinde                | Liguster                      |
| Stieleiche                 | Heckenkirsche                 |
| Eberesche                  | Hundsrose                     |
|                            | Salweide                      |
|                            | Schwarzer Holunder            |
|                            | Wolliger Schneeball           |
|                            | Schlehe                       |
- 
- |   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:</b> | <b>Birne</b>         |
| <b>Apfel</b>  | Bosc's Flaschenbirne |
| Gelber Edelapfel  |                      |
| Winterrambour   |                      |
| Gute Graue  |                      |
| Ditzels Rosenapfel                                      |                      |
| Schafsasse  |                      |
| Kaiser Wilhelm  |                      |
| Schöner aus Boskoop                                     |                      |
| Bismarkapfel  |                      |
| Gewürzluke  |                      |
- 
- |  |                 |
|--|-----------------|
|  | <b>Zwetsche</b> |
|  | Nancy Reneklode |
|  | Hauszwetsche    |
- 
- |  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | <b>Kirsche</b>                 |
|  | Telckners Schwarze             |
|  | Königskirsche, Typ Quersfurt   |
|  | Schneiders späte Knorpekirsche |

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
- 2.1 Dachgestaltung**  
**Dachneigung**  
Es sind Dachneigungen von 0-30° zulässig.  
**Dacheindeckung/Dachfarbe**  
Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.  
**Dachaufbauten**  
Gauben 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.
- 2.3 Einfriedungen**  
Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- 2.4 Farbgebung baulicher Anlagen**  
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen 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. Solaranlagen sind zulässig.
- 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 Staat, 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 Kellerfensterlichtschächten 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. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.
- 3.5 Fotovoltaik**  
Solarkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung 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 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.
- 3.10 Stellplatzsatzung**  
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen.
- 3.11 Gerüche**  
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- 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 Belastungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- 3.12 Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet IIIB (VO vom 10.07.1967, St. Anz. 44/1967 S. 1369) für die Brunnen Gondsroth.

## 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 (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (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.

## VERFAHRENSMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 27.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-22-0 „Am Weißen Stein 7“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2019.
- 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**  
Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 30.07.2019 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 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019. Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 08.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.09.2019 aufgefordert worden.
- 3. SATZUNGSBESCHLÜSSE**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am 14.11.2019 den Bebauungsplan „Am Weißen Stein 7“ in der Fassung vom 16.09.2019 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 Bebauungsplans „Am Weißen Stein 7“ in der Fassung vom 16.09.2019 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 „Am Weißen Stein 7“ in der Fassung vom 16.09.2019 wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausfertigt.
- Freigericht, den ..... (Albrecht Eitz) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.
- Freigericht, den ..... (Albrecht Eitz) Bürgermeister
- KATASTERBESCHEINIGUNG  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.
- ....., den .....
- Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.
- Langenselbold, den 16.09.2019 (Thomas Egel)

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung 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

- WB** Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- (WB) 9Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Im Geltungsbereich sind höchstens 9 Wohnungen zulässig
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- (1,6)** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- FH = max. 13,00 m** maximale Firsthöhe = 13,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt für die Gebäudehöhen

### 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsfläche -öffentlich-
- Straßenbegrenzungslinie

### 6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- GD 0°-30°** nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

- ▽** Bezugspunkt für die Gebäudehöhe

### 7. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 177** Flurstücksnummer
- ↓ 3 ↓** Maßlinie / Maßzahl

## . Ausfertigung

# Bebauungsplan Nr. 1-22-0

# "Am Weißen Stein 7"

(Verfahren gemäß §13a BauGB)

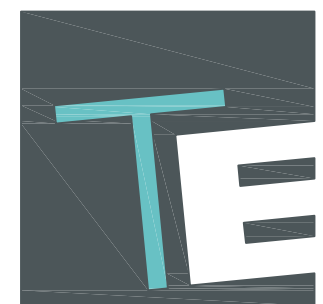
Gemeinde Freigericht  
Ortsteil Somborn

**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

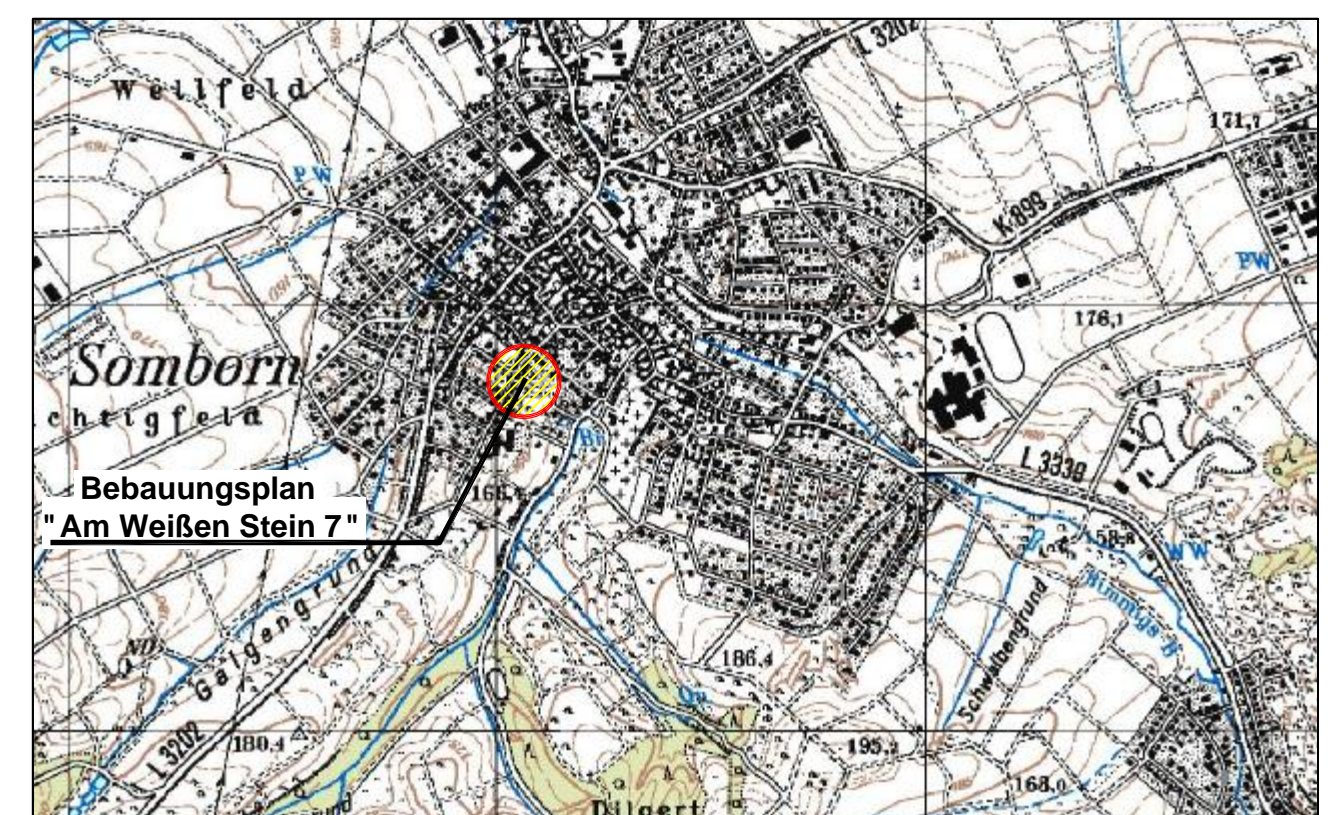
Carl-Friedrich-Benz-Str 10 Tel.: 061 84/93 43 77  
63505 Langenselbold Fax: 061 84/93 43 78  
Mobil: 0172/67 55 802

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



M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
19028 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	16.09.2019



Übersichtskarte