

Gemeinde Freigericht, Ortsteil Neuses

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 5-12-0

„Hüttelngesäß - Obsthof und Edelbrennerei Dirker“

Vorentwurf

Planstand: 23.08.2021

Projektnummer: 21-2463

Projektleitung: Böttger / Bode

1 Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Brennerei und Obsthof (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 sind Produktionsgebäude und sonstige bauliche Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Obst für die Herstellung, Lagerung, Verpackung und den Versand von Spirituosen sowie sonstigen Obsterzeugnissen und Nebenprodukten der Obstverarbeitung zulässig. Darüber hinaus sind eine Brennanlage, ein Lagerkeller, Sozialräume und dem Betrieb zugeordnete Büros sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen im Rahmen des im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebes (z.B. Verkostungen) zulässig. Ferner ist eine als Standesamt der Gemeinde Freigericht dienende Kapelle und ein Gebäude mit Sanitäranlagen, Lagerräumen sowie Aufenthaltsräumen zur gastronomischen Versorgung der an den Trauungen teilnehmenden Personen zulässig.

1.1.2 Im Sondergebiet Nr. 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind maximal 200 m² Verkaufsfläche für die Selbstvermarktung des im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebes sowie für den Verkauf von regionalen Produkten.

1.1.3 In den Sondergebieten Nr. 2 und Nr. 3 sind Wohnungen für Saison- und Landarbeiter sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig. Zulässig sind mit dieser Nutzung verbundene bauliche Anlagen zulässig. Im Sondergebiet Nr. 3 ist darüber hinaus die ergänzende Nutzung von Räumlichkeiten zur Beherbergung eines wechselnden Personenkreises zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet Nr. 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen eines Lagerkellers, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn die über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende Überschreitung durch die Begrünung der Kellerdecke, in Form eines mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau, ausgeglichen wird.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen in den Sondergebieten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ist die in der Plankarte durch Höhenlinien dargestellte natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

1.3 **Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Übrigen sind in den Sondergebieten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen ist die Herstellung eines Lagerkellers, der nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig ist.

1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.4.1 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind bei Neuerrichtung auf den Baugrundstücken in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

1.4.2 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Sondergebiet Nr. 3 innerhalb des Baufensters A muss entlang des südlich angrenzenden Sportplatzes mindestens ein Schlafräum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern dementsprechend orientiert sein. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind für den jeweiligen Schlafräum zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Loggien mit Außenverglasung, Prallscheiben oder Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, erforderlich, um eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6.2 Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume innerhalb der für die Errichtung eines Lagerkellers festgesetzten Flächen sind fachgerecht zu pflegen und grundsätzlich zu erhalten. Bei Abgang im Zuge der Herstellung des Lagerkellers sind gleichartige Ersatzpflanzungen innerhalb der für die Errichtung eines Lagerkellers festgesetzten Flächen vorzunehmen. Bei natürlichem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine und Dachplatten in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Im Sondergebiet Nr. 1 dürfen Werbeanlagen eine Größe von 3 qm Werbefläche je Anlage nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen beträgt 6,0 m über der in der Plankarte durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Geländeoberfläche. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen in Form von Pylonen und Stelen sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

2.2.2 In den Sondergebieten Nr. 2 und Nr. 3 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung von Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Stützmauern sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 HBO)

2.5.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.5.2 Im Sondergebiet Nr. 3 sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand an das bestehende Wasserversorgungsnetz und Abwasserentsorgungsnetz der Marktgemeinde Mömbris angeschlossen. Dahingehend wird auf die 1. Ergänzung der Zweckvereinbarung zwischen den Markt Mömbris, Landkreis Aschaffenburg, Freistaat Bayern, und der Gemeinde Freigericht, Landkreis Main-Kinzig-Kreis, Hessen, über die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Erhebung von Beiträgen und Benutzungsgebühren für den Wohnplatz Hüttelngesäß vom 15.04.2010 hingewiesen.

3.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzusehen,
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzusehen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie Zulässigkeit von baulichen Anlagen

3.7.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

3.7.2 Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG ist das Einvernehmen auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

- 1) Grundstücke eine Zufahrt gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG zu einer Staatsstraße erhalten sollen oder
- 2) die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staatsstraße erforderlich würde.

Ist in den Fällen Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG eine baurechtliche oder anderweitige Genehmigung nicht erforderlich, so entscheidet gemäß Art. 24 Abs. 3 BayStrWG die Straßenbaubehörde. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.