

# GEMEINDE FREIGERICHT, ORTSTEIL BERNBACH

## BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "DIE TANNÄCKER"

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3  
Geschäftflächenzahl: 0,3  
Zahl der Vollgeschosse: 1

Offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

#### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 1,0 m unter ausschließlicher Verwendung von Arten der Auswahlliste I anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Es sind mindestens 5 Gehölzarten - darunter eine Baumart - zu verwenden. Der Anteil einer Art hat dabei mindestens 5 % der Stückzahl zu betragen.

#### Auswahlliste I

(B) Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitzahorn
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corulus avellana	-	Waldhasel
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pflaferhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
(B) Salix alba	-	Weißweide
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder

(B) = Baum

#### Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche je ein Gehölz anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Anpflanzung ist bis auf einen 15 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze gleichmäßig auf der gesamten Fläche vorzunehmen. Es sind ausschließlich Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste II zu verwenden; dabei hat der Nadelgehölzanteil zwischen 5 und 15 % und der Laubbaumanteil zwischen 10 und 20 % zu betragen. Es ist eine in der Höhe gestaffelte Pflanzung vorzunehmen, wobei in den Randzonen niedere Gehölze und in der Kernzone Baumpflanzungen anzulegen sind.

Entlang der südöstlichen und nordwestlichen Grenze der Fläche ist auf einer Breite von 15 m bzw. 3 m eine Wiesenvegetation anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr im Bestand zu erhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Unzulässig sind Beweidung, Düngung sowie der Einsatz von chemischen Wirkstoffen. An den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten sind Obstbäume der Auswahlliste III anzupflanzen und zu unterhalten.

#### Auswahlliste II

(N) (K) (B) Abies alba	-	Weißtanne
(R) (B) Acer campestre	-	Feldahorn
(K) (B) Acer platanoides	-	Spitzahorn
(K) (B) Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
(K) (B) Alnus glutinosa	-	Schwarzalpe
(K) (B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
(R) Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
(R) Corylus avellana	-	Waldhasel
(R) Cladogobus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
(R) Euonymus europaeus	-	Pflaferhütchen
(K) (B) Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
(N) (K) Juniperus communis	-	Gemeiner Wacholder
(R) Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
(N) (K) (B) Larix decidua	-	Europäische Lärche
(R) Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
(K) (B) Malus communis	-	Wildapfel
(N) (K) (B) Picea abies	-	Rotfichte
(N) (K) (B) Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
(K) (B) Populus tremula	-	Zitterpappel
(K) Prunus padus	-	Traubenkirsche
(R) Prunus spinosa	-	Schlehe
(K) (B) Pyrus communis	-	Wildbirne
(K) (B) Quercus petraea	-	Traubeneiche
(K) (B) Quercus robur	-	Stieleiche
(R) Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
(R) Rosa canina	-	Hundrose
(R) Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
(K) (B) Salix alba	-	Weißweide
(K) Salix aurita	-	Öhrchenweide
(R) Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(N) (K) (B) Taxus baccata	-	Gemeine Eibe

(K) = hauptsächlich zu verwenden in der Kernzone  
(R) = hauptsächlich zu verwenden in der Randzone  
(N) = Nadelgehölze  
(B) = Baum

#### Auswahlliste III

Apfelsorten:	Danziger Kantapfel Gelber Edelapfel
Birnensorten:	Clapp's Liebling Gute Graue
Südkirschsorten:	Königskirsche Typ Quersfurt Schmalfelds Schwarze

#### Grundstückstreifflächen

Mindestens 50 % der Baugrundstückflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei mindestens 50 % dieser Laubgehölze dürfen ausschließlich Arten der Auswahlliste I verwendet werden. Hierauf dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Bepflanzungen nicht angerechnet werden.

#### Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen dürfen pro Grundstück nur maximal 50 % der Grundstücksbreite als Einfahrtbereich für Garagen und Stellplätze genutzt werden.

Die Stellplätze, deren Zufahrten und die Zufahrten zu den Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden.

Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Die Garagenwände sind vollständig mit Kletterpflanzen aus nachfolgender Auswahlliste IV zu begrünen.

#### Auswahlliste IV

(x) Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(x) Fallopia aubertii	-	Kriechender
(x) Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(x) Humulus lupulus	-	Hopfen
(x) Lonicera periclymenum	-	Waldgelbblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein

(x) = Rankgerüst erforderlich

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

#### Dachform:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Garagen können auch mit Flachdach errichtet werden, wenn sie dauerhaft begrünt sind.

#### Dachneigung:

Es sind nur Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig.

#### Dacheindeckung:

Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

#### Traufhöhe:

Die zulässige Höhe der Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche darf höchstens 4 m betragen. Das festgesetzte Maß für die zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der traufseitigen Außenwand über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße.

#### Einfriedigungen:

Bauliche Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß Kleintiere ungehindert wechseln können.

#### Regenwassernutzung:

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

### Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzungen zu der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesenen Grundstücke (Gemarkung Bernbach Flur 10 Nr. 121 teilweise, 89 - 91) werden zu 85% den Baugrundstückern, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

#### Hinweise:

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse früherer Siedlungstätigkeit wie Bodenverfärbung, Steinsetzungen, Mauer-, Bestattungs-, Skelett-, Werkzeug-, Gefäß-, Werkzeug-, Schmuck-, Waffenreste o.ä. sind unverzüglich dem Gemeindevorstand Freigericht, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige in unversehrtem Zustand zu bewahren sowie in geeigneter Weise gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen. Entsprechende Hinweise auf § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz sind in die Leistungsverzeichnisse für Erdarbeiten zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III für die Trinkwasserbrunnen Bernbach und Niedermittlau.

#### Empfehlung:

Die erforderliche Speichergröße einer Regenwasserzisterne sollte mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.02.83

#### Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.05.94 bis 01.07.94

#### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29.06.95

6.1.97  
Datum

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ... übereinstimmen.



21. AUG. 1995  
Datum

#### Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 30.11.1996

6.1.97  
Datum

### Rechtsgrundlagen

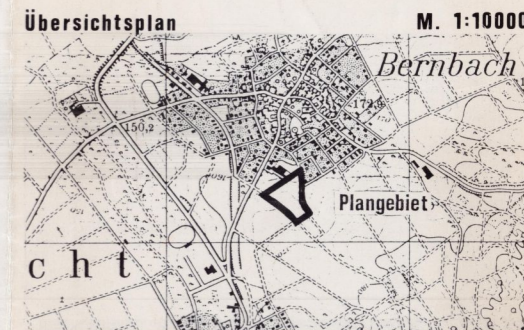
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- und Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU</b> DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1</b> TEL. 06071 49333	<b>GEMEINDE FREIGERICHT</b> <b>ORTSTEIL BERNBACH</b>
	<b>BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN</b> <b>"DIE TANNÄCKER"</b>
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 77-B-39	ENTWURF SEPTEMBER 1992 GEÄNDERT SEPTEMBER 1995