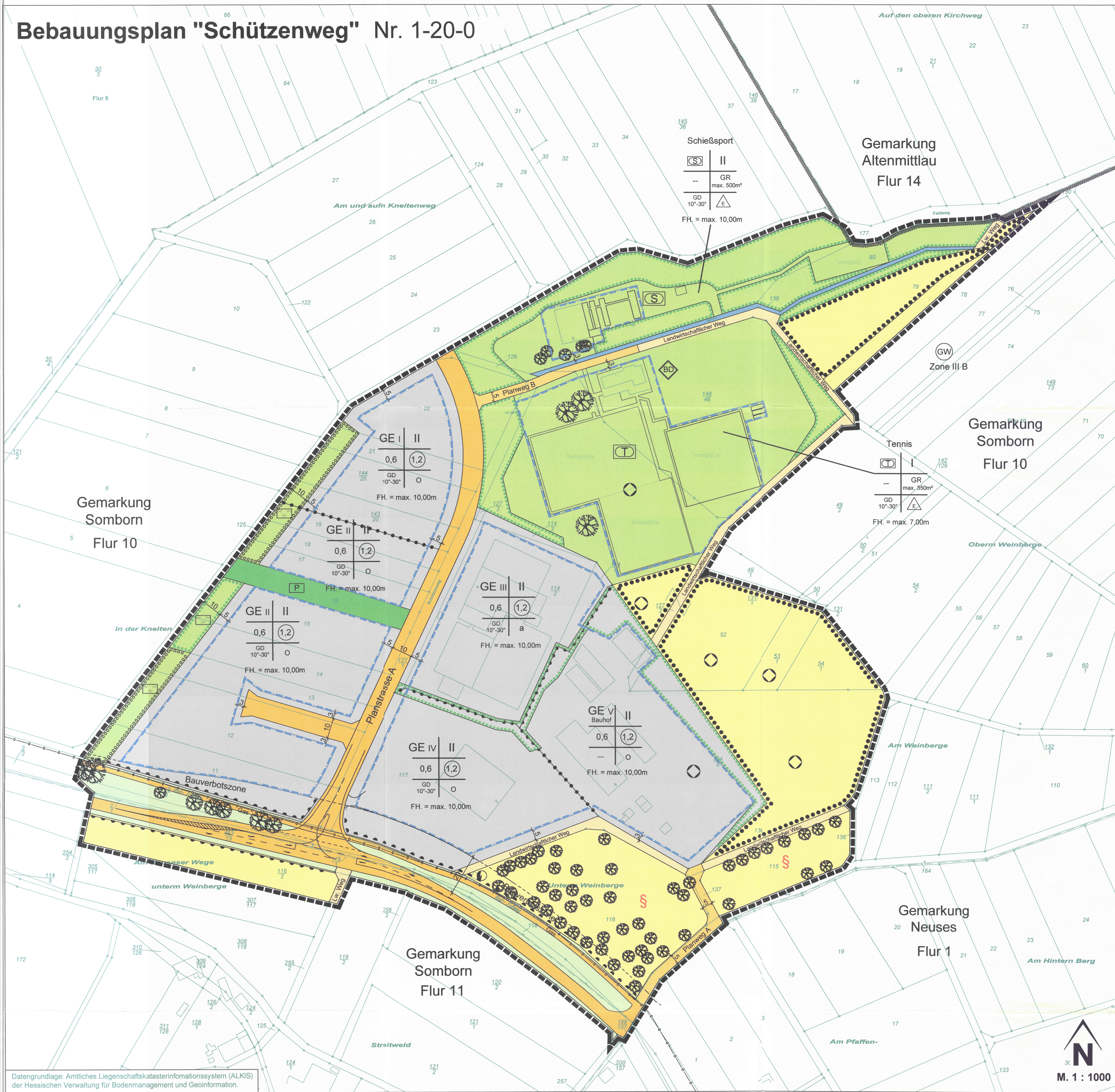


Bebauungsplan "Schützenweg" Nr. 1-20-0



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

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl/ Geschossfläche
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
GE I	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
GR 350m²	Grundflächen (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 10,00m	maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/ oberfläche
4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
△	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
a	Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
23	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
Planstrasse - öffentlich	Planweg - öffentlich
Landwirtschaftlicher Weg - öffentlich	Verkehrsrückfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB	
Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)	
7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB	
unterirdisch, Gasleitung	
8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Private Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Schießsport	Zweckbestimmung: Tennis
Zweckbestimmung: Grünanlage	
9. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB	
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	Wasserschutzgebiet Zone III B
Graben mit Fließrichtung	
10. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	Ausgleichsfläche - Teilplan B

11. Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
Fläche für die Landwirtschaft	
12. 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 § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen § 9 (1) Nr. 25c BauGB	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in den Gewerbegebieten § 9 (1) Nr. 25d BauGB
Erhaltung von Bäumen	Biotopehaltung
13. Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB	
Standort von Bodendenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen	
14. Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	Alltagslagerung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugabietes § 16 (5) BauNVO	Angabe der Dachneigung
15. Sonstige Planzeichen	
vorhandene Grundstücksgrenzen	Maßlinie / Maßzahl
Flurstücksnummer	

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 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 Vergnügungsbetriebe sind nicht zulässig.
Im GE I sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.
Es sind weiterhin öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schießsport“ und „Tennis“ festgesetzt.
Innere überbaubare Flächen der Grünfläche-Tennis sind Grundflächen (GR) von max. 350 m² zulässig.
Innere überbaubare Flächen der Grünfläche-Schießsport sind Grundflächen (GR) von max. 500 m² zulässig.
- 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 Plänenrtrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
Innere überbaubare Flächen der Grünfläche-Schießsport sind Grundflächen (GR) von max. 500 m² zulässig.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO**
Die offene Bauweise (o) und teilweise, je nach Plänenrtrag, die abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen von max. 10,00 m zulässig.
- Geländeoberkante/ oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante/ oberfläche ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/ oberfläche.
Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungszweck ablesbar zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen an dem der in der Planzeichnung festgelegten Geländeoberkante/ oberfläche und der Verbleibliche zugewandene Außenwandfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachendeckung).
- 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.
- Grünflächen- und Gebäudeteil auf Grundstücken § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
In den Gewerbegebieten sind mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- 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, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Tilia corda, Quercus robur, Quercus petraea, Sorbus aucuparia
Sträucher: H 80/100 cm
Rosa rugosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eucalyptus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Salix caprea
Schwarzer Holunder, Viburnum lantana, Prunus spinosa
Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B. STU 7 cm:
Apfel, Gelber Edelapfel, Winterambour Gute Graue, Ditzels Rosenapfel, Schafnase, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Baskoop, Birnenapfel, Gewürzkuke
Speierling
Blüte
Rosa x Flaschenbirne
Zwetsche, Nancy Renekloide, Hauszweitsche
Kirsche, Taldornes Schwarze, Königsbirne, Typ Querfort, Schneiders späte Knappebirne
- Maßnahmen zum Artenschutz**
Erforderliches Roden von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
Vor dem Abriss von Gebäuden sind die Gebäude auf Hinweise zu geschützten Arten (z. B. Fledermäuse) hin zu untersuchen.
Der Einbau von großen Glasflächen sollte (wg. Vogelschlag) vermieden werden. Alternative hierzu sind an den Glasflächen Vorkehrungen zur Abwehr anzubringen.
- Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans
Das Ausgleichsdefizit wird durch Maßnahmen in der Gemeinde Grundau, OT Breitenborn, in Flur 7, Flurstück 222 (Teilfläche Abt. 164 D) auf der restlichen 20.000 m² großen ehemaligen Hutewaldfläche „Über der Gemarkung“ der Constantia Forst kompensiert (vgl. LP).
Diese Fläche dient auch gleichzeitig als Ersatzbiotopfläche für die Inanspruchnahme der Streuobstwiese. Hierzu erfolgt ein parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellter Biotopvertrag.
Ein städtebaulicher Vertrag wird hierzu zwischen der Gemeinde Freigericht und Constantia Forst geschlossen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
- Dachgestaltung**
Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 10-30° zulässig.
Dachdeckung/ Dachfarbe
Für die Dachdeckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau und sowie Rotbraun zulässig.
Bei einer Dachneigung unter 20° sind auch großflächige Materialien zulässig.
Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Es ist auf grelle Farbgebung zu verzichten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind als durchsichtige und leicht wirkende Zäune zu gestalten.
- Stellplätze, Garagen**
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Kopfplaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Auf PKW - Stellplätzen ist auf Planstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstammiger Laubbau zu pflanzen und zu pflegen.
- Bauverbotszone**
Innerhalb der Bauverbotszone der L 3339 sind keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. i. S. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
Weiterhin sind innerhalb der Bauverbotszone 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. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (z. B. Werbepylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.
- Zu- und Abfahrten zum Bauhof**
Eine Zu- und Abfahrt zu Flurst. 1145 ist nur über den Planweg A (Flurst. 137) als Bauhofzufahrt zulässig. Eine Zufahrt für rein gewerbliche Nutzungen ist nicht zulässig.
- HINWEISE**
- Regenwassernutzung**
Es wird empfohlen das im Planungsbereich auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Anlagen sollte mindestens 5 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Abwasserkanal anzuschließen.
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 (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 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- Photovoltaik**
Sonnenkollektoren und Photovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.
- Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Bodenverwendung**
Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- Bodendenkmäler**
Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft ein archaisches Denkmal (Steinzeit) nach § 2 (2) HdschO liegt. Die Ausdehnung dieses Denkmals ist nicht bekannt. Eine geomorphologische 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 Denkmalfolge und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Leuchtzeichen, die Einsatz von Blitzlichtblitzgeräten und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollen in insektenfreundlichen UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Dauerausfahrtsbrücken nach DIN 4109 angebracht werden.
- Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, oberflächennaher 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 oberflächennahen Baugrunduntersuchungen mit Festlegung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weisse Wärme) und wasserdrichten Kellerfensterelementen zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen.
- 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. I S. 56), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), 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.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 30.03.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.05.2017.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 30.03.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht genehmigt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 03.05.2017 ortsbekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.01.2017 bis einschließlich 19.05.2017. Die berichtigten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 11.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.05.2017 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 28.02.2017 wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wies am 04.02.2018 ortsbekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 13.04.2018. Die berichtigten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.04.2018 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 18.06.2018 den Bebauungsplan „Schützenweg“ in der Fassung vom 04.05.2018 gemäß § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 18.06.2018 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schützenweg“ in der Fassung vom 04.05.2018 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFÜHRUNGSVERMERK**
Die durch die Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht in ihrer Sitzung am 18.06.2018 beschlossene Satzung Bebauungsplan „Schützenweg“ in der Fassung vom 04.05.2018 wurde durch den Bürgermeister am 18.06.2018 handschriftlich unterzeichnet und ausgelegt.

Freigericht, den 18.06.2018

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 28.09.18 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Freigericht, den 28.09.18

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

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

12401
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Lansgenfeld, den 04.05.2018

Mehrausfertigung - Gemeinde

Bebauungsplan Nr. 1-20-0 "Schützenweg"

Gemeinde Freigericht
Ortsteil Somborn

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

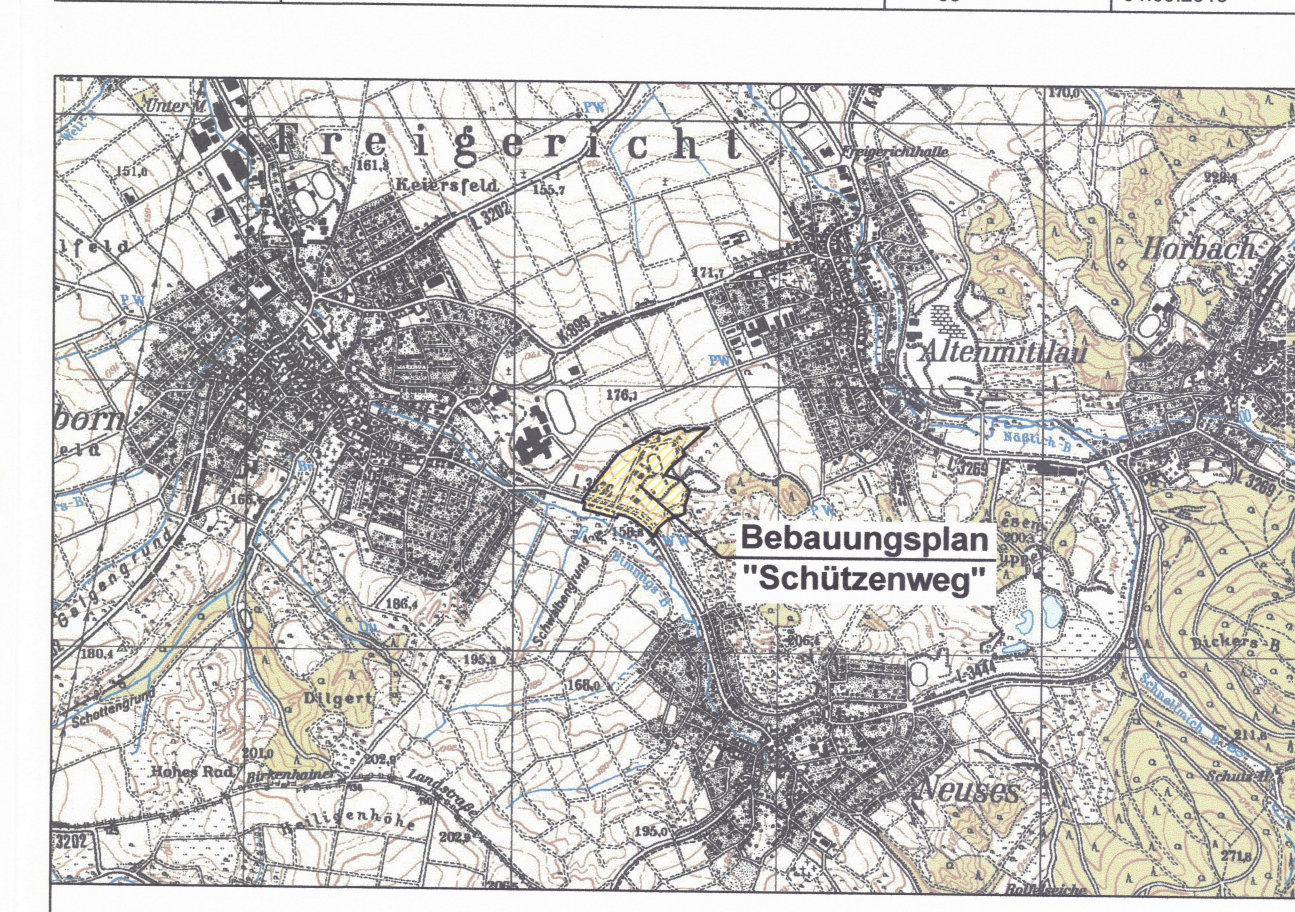
Carl-Friedrich-Benz-Str. 10
63005 Lansgenfeld

Tele: 0 61 84 / 63 43 77
Fax: 0 61 84 / 63 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

planungsguppe-egel@t-online.de
www.planungsguppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
14033 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egertemeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	04.05.2018



Übersichtskarte