



- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Zum Schutz vor schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen sind Erdarbeiten witterungsabhängig bei ausreichender Trockenheit durchzuführen.
Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutzeit bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Antritt im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.
Gebälzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
 - Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Teilplan B
CEF-Maßnahme
Es wird auf einer Fläche von ca. 2.300 m² eine optimierte Brache (Bühntreppen in Kombination mit Schwarzbrache) angelegt und dauerhaft funktionsfähig gehalten.
 - KW-Effizienzhaus-Standard**
Wohnhäuser sind mindestens im KW-Standard 55 zu errichten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
 - Dachgestaltung**
Dachneigung
Im dem WA / 2 Wo sind Dachneigungen von 0-15 bzw. 30-45° zulässig.
Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe Grau sowie Rötöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Flachdach-, Sattel-, Schleppt- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von 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.
 - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.
Die Niederschlagsentwässerung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze etc.) ist an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.
 - Einfriedigungen**
Straßenseitige Eingangsseiten der Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
 - Farbgebung baulicher Anlagen**
Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenansicht an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
 - Zisternen**
Das anfallende Niederschlagswasser von Hofflächen und Dachflächen ist in den WA-Gebieten in einer Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ (Retentionsraum) je Grundstück. Zu sammeln und auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Der Überlauf der Retentionszisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- HINWEISE**
 - Altlasten**
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 Arbeitsschutz und Umweltamt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Denkmalschutz**
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit Siedlungsfunden der Steinzeit. Die Ausdehnung dieser Siedlungsstelle ist nicht bekannt, daher sind bei Erdarbeiten vorbereitende archäologische Untersuchungen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Baugrund, Öffentliches Kanalsystem, 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 Kellerfensterrandschichten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
 - 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.
 - Fotovoltaik**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Die Haupttrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - Südausrichtung**
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
 - Vorsorgender Bodenschutz**
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwenden (DIN 18915 und DIN 18731).
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.
 - Dachbegrünungen**
Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
 - Fassadenbegrünungen**
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.
 - Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Leuchtlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten eines insektenfreundlichen UV-Armes Lichtspektrum (nur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin, gelenkt nach unten) ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützender Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
 - Stellplatzsatzung**
Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Freigericht wird hingewiesen (vgl. 2.2).
 - Immissionsschutz**
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen 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, Büros) der Nachbarbebauung einzuhalten:
 - Gerüche**
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schützbedürftiger 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, Freizeite) kommt.
 - Landwirtschaft**
Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.
 - Wasserrechtlicher Hinweis**
Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Neiderrmittlau.
Es wird darauf hingewiesen, dass zu der am Südrand bestehende 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 Einfriedigungen/Zäune und Geländeauffüllungen) in diesem Gewässerrandstreifen unterliegt nach § 23 Absatz 4 Hessisches Wasserrecht einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.
Die Einleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Bach ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur nach den anerkannten Regeln der Technik und bei einem Grundwasserabstand von mind. 1 m zulässig.
 - Barrierefreiheit**
Neubauteilen so gestaltet sein, dass sie
- Menschen mit Behinderungen, besonders
- Rollstuhlfahrer/innen, sowie
- Alte Menschen und
- Personen mit Kleinkindern
ohne fremde Hilfe zweckentsprechend besuchen und benutzen können.

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 Plangebietes (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat am 13.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Dermbach II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2019.	
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Am wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht die Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 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 bis einschließlich Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.	
3. SATZUNGSBESCHLÜSSE Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am den Bebauungsplan „Dermbach II“ in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dermbach II“ in der Fassung vom gemäß § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Dermbach II“ in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.	
Freigericht, den	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Freigericht, den	(Dr. Albrecht Eitz) Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag Gemeinde Freigericht durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den	Thomas Egel

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA ZWO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH = max. 10,00 m	maximale Firsthöhe = 10,00 m als Höchstmaß über Bezugspunkt Geländeoberkante/ oberfläche für die Gebäudehöhen
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Straße -öffentlich-	
Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
Weg -öffentlich-	
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	Trinkwasserschutzgebiet Zone III B
--	------------------------------------
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**

Erhaltung von Bäumen	
----------------------	--
- Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO	
Artenschutzmaßnahmen, Maßnahmen siehe Ziffer 1.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen	
- Sonstige Planzeichen**

vorhandene Grundstücksgrenzen	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
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 das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 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 § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
Im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksanordnung ist zu beachten, dass die raumordnerische Vorgabe von 25-40 Wohnheiten (WE) pro Hektar im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind gemäß Planeneintrag Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser (E) zulässig.
 - 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 den mit WA / ZWO festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Geländeoberkante/- oberfläche**
Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante/-oberfläche ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.
Die festgesetzte Geländeoberkante/-oberfläche für Einfriedigungen an den Nachbargrenzen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Grenzen mit der Verbindungslinie zwischen der Gradientenhöhen der Straßen.
 - Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe § 9 (3) BauGB i. V. § 16 BauNVO**
Die max. zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche (siehe Geländeoberkante/-oberfläche 1.5).
 - 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 Gehälzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Im „allgemeine Wohngebiet“ sind mindestens 40% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm	Acer platanoides	Sträucher: H 80/100 cm	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Corylus avellana
Bergahorn	Carpinus betulus	Haselnuss	Euonymus europaeus
Hainbuche	Tilia corda	Pflaflenhütchen	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Quercus robur	Liguster	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Sorbus aucuparia	Heckenkirsche	Rosa canina
Eberesche		Hundsrose	Saik caprea
		Salweide	Sambucus nigra
		Schwarzer Holunder	Viburnum lantana
		Wolliger Schneeball	Prunus spinosa
		Schlehe	

Bebauungsplan Nr. 3-14-0 "Dermbach II"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemeinde Freigericht Ortsteil Bernbach

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 3-14-0 "Dermbach II" (Teilplan A) und den Artenschutzmaßnahmen (Teilplan B). Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

THOMASEGEL Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
Mobil: 0172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
19056 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	21.07.2020

Übersichtskarte