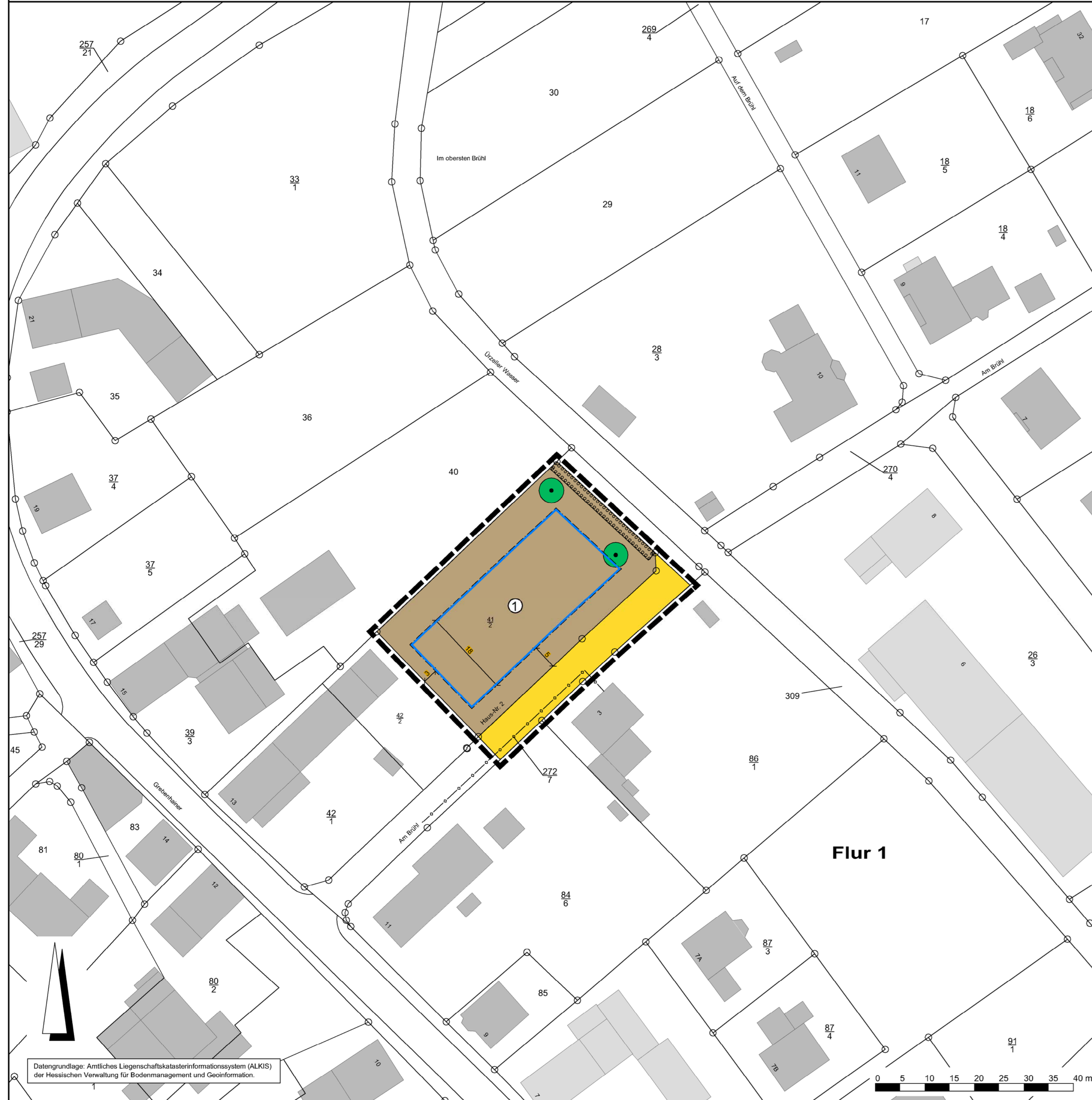


Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

Bebauungsplan "Am Brühl"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Erhalt von Bäumen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 0,4 kV-Kabel der ovag Netz AG (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp
①	MD	0,4	0,8	II	o	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- 2.0 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:

- 2.2 Eingriffsmindernde Maßnahmen in den Boden- und Wasserhaushalt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:
- 2.2.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc).
- Ausnahme: Bei erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen. Alternativ ist (unter Vorbehalt einer wasserrechtlichen Genehmigung) eine Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Vorfluter zulässig.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB:

- 2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB: Anpflanzung einer geschlossenen einheimischen Laubstrauchhecke: einreihig, 8 Sträucher sind zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.4

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

- Bäume 2. Ordnung
- Acacia campestris - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - sowie bewährte Obstbaumsorten

- Sträucher
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- Kletterpflanzen
- Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Lonicera caprifolium - Geißblatt
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)

Dachgestaltung:

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die, Dachneigung und Dacheindeckung:
- 3.1.1 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Einfriedigungen:

- 3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
- 3.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.
- 3.2.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß 2.4 (Artenliste).

Grundstücksfreiflächen:

- 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:
- 3.3.1 Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen.

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- 4.1 Gemäß § 21 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2 Artenschutz: Für alle Bäume gilt, dass diese unmittelbar vor einer geplanten Rodung auf Vorkommen geschützter Arten – insbesondere Vögel und Fledermäuse – zu überprüfen sind. Bei Höhlenbäumen ist hierzu ist durch einen Fachgutachter eine Höhlenkontrolle (Endoskop-Untersuchung) durchzuführen. Im Falle des Vorkommens geschützter Arten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Beschattung der Verbotstalbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 4.3 Im Plangebiet befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der ovag Netz AG.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 28.09.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.11.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.11.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 30.11.2017
05.01.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt Freiensteinau.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Freiensteinau, den _____

Bürgermeister

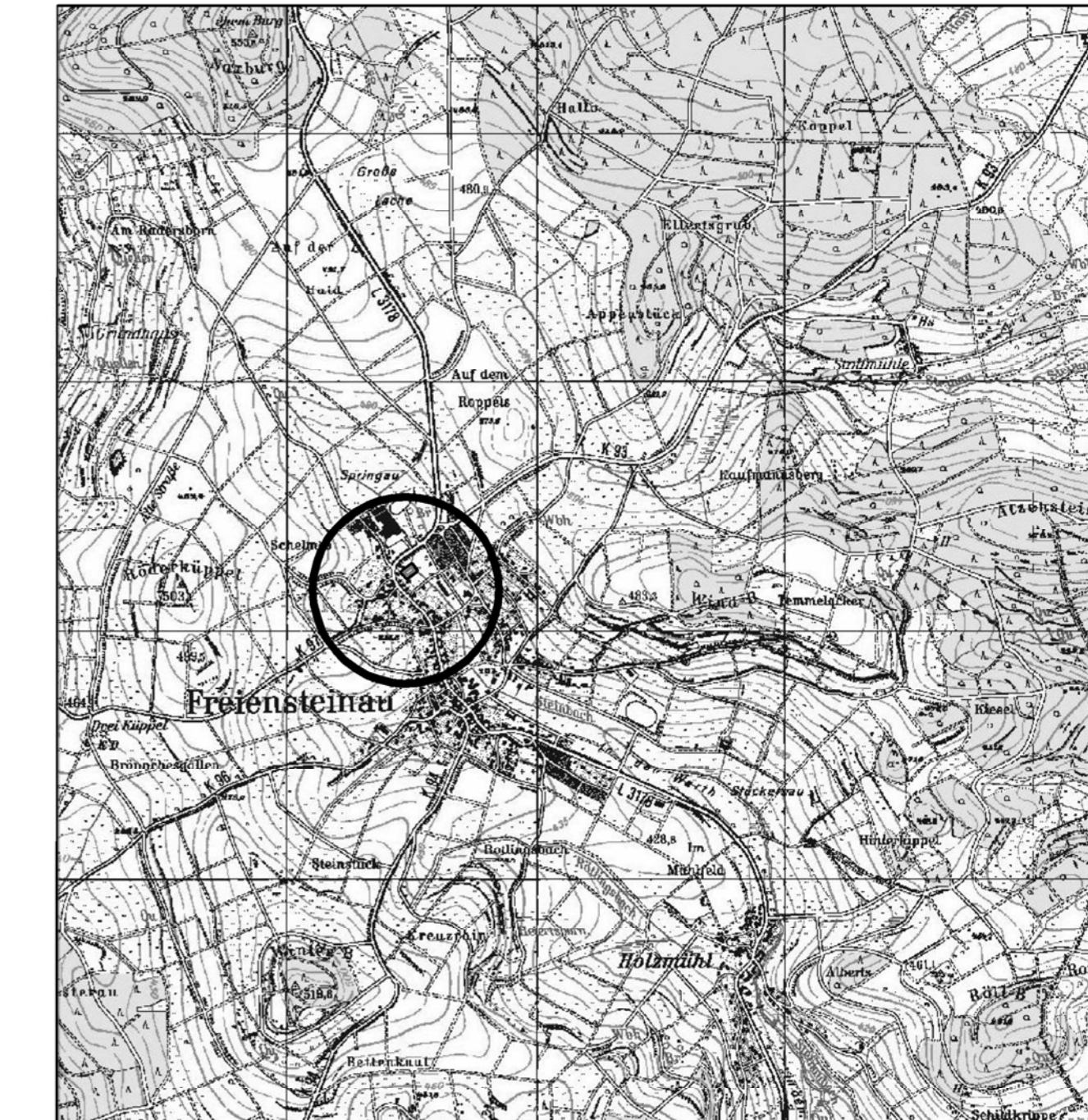
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Freiensteinau, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 10.11.2017
18.01.2018

Bearbeiter: Wolf
Waltstein, Beil

Maßstab: 1 : 500