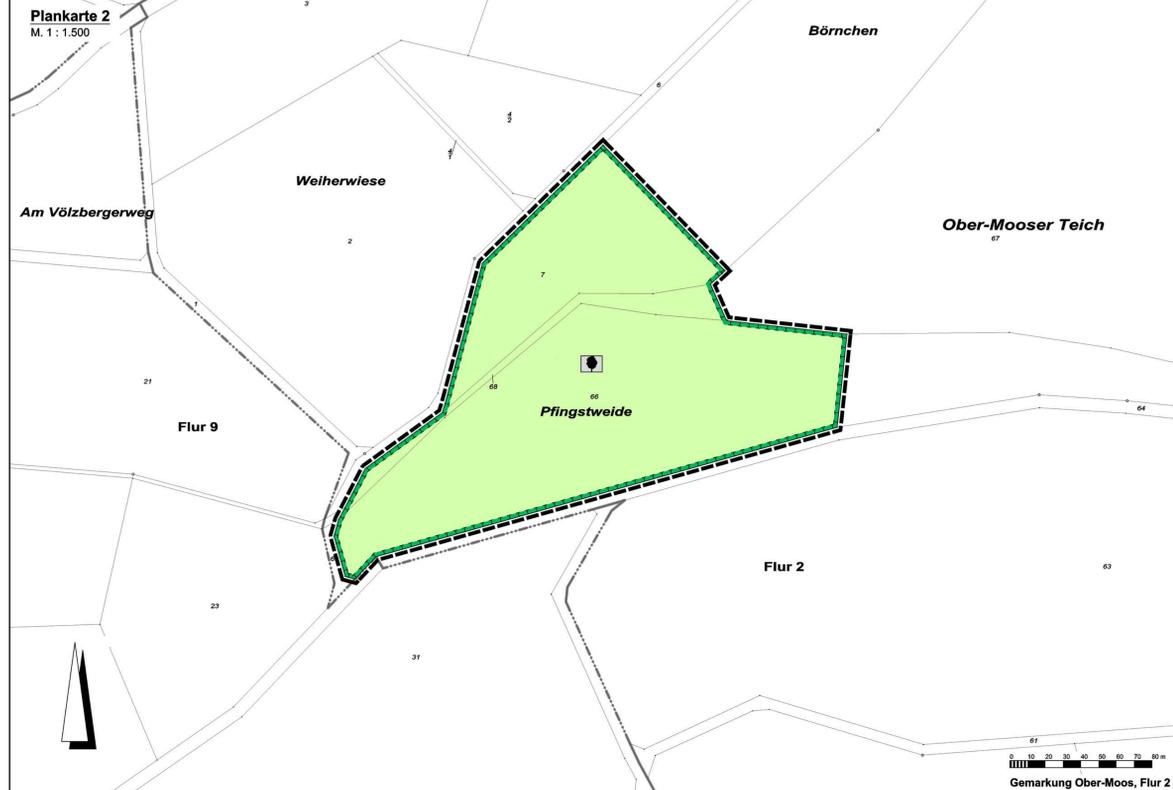


# Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

## Bebauungsplan "An der Steingasse"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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), HWG.

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze  
**Flur 1**  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH Firsthöhe  
 OK Oberkante der Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

##### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
 LW Landwirtschaftlicher Weg  
 LWU Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 KV-Freileitung (nicht eingemessen)  
 0,4 KV-Stromkabel (nicht eingemessen)

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Entwicklungsziel: Naturnahe Waldbestände  
 Entwicklungsziel: Feldgehölz  
 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung

##### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)  
 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH	Bei Flachdächern OK Geb.
①	WA	0,3	0,6	II	o	8,5 m	7,0 m
②	WA	0,3	0,6	II	o	9,5 m	7,0 m

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

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:  
 Für die Firsthöhe der baulichen Anlagen in dem Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt:  
 1.0.1 Max. zulässige Firsthöhe / OK Gebäude:  
 Die Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.  
 1.0.2 Die max. Sockelhöhe beträgt 0,5m über Oberkante Fahrbahn Planstraße A gemessen in der Mitte des Grundstücks.  
 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für das Allg. Wohngebiet 1 und 2:  
 Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
 1.2 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weittüftigen Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.  
 1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen des vorliegenden Bebauungsplanes „An der Steingasse“ gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:  
 1.3.1 Entwicklungsziel: Naturnahe Waldbestände  
 Maßnahmen: Schonende Entnahme der vorhandenen Fichten, freie Sukzession der Fläche (weitere Maßnahmen werden direkt mit der Oberen Natur- und Forstschutzbehörde abgestimmt).  
 1.3.2 Entwicklungsziel: Erhalt des Feldgehölzes  
 Maßnahmen: Abschnittsweise Pflegeschnitte außerhalb der Brutzeit je nach Bedarf, maximal alle 7 Jahre.  
 1.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:  
 Anpflanzung einer geschlossenen Laubtrauchhecke laut im Norden der Grundstücke (nördl. Baureihe) zur Parzelle 353/3, einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5 m. Koniferen sind unzulässig. Artenauswahl siehe unter 1.5.  
 1.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:  
 Bäume 2. Ordnung  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Salix caprea - Salweide  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten  
 Sträucher  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Viburnum opulus - Gew. Schneeball  
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Sambucus nigra - Schw. Holunder  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
 Kletterpflanzen  
 Clematis vitacea - Gem. Waldrebe  
 Hedera helix - Efeu  
 Humulus lupulus - Hopfen  
 Lonicera caprifolium - Gelbliliat  
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein  
 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.  
 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzler auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) nach BauGB i.V.m. HBO:

- 2.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
 Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzkaune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten und dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20 m aufweisen. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.  
 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:  
 Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

### 3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

- 3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:  
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### 4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

- 4.1 Im Bereich der Straßenparzelle „Unterer Brückenweg“ befinden sich 0,4 und 20 KV Stromkabel der OVG.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.12.2016  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.01.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.01.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 30.01.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.02.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 14.12.2017  
 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 19.01.2018  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt Freiensteinau.

**Ausfertigerungsvermerke:**  
 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

**Rechtskraftvermerke:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Freiensteinau, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

