

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Weidenau

Bebauungsplan "Im Strittchen"

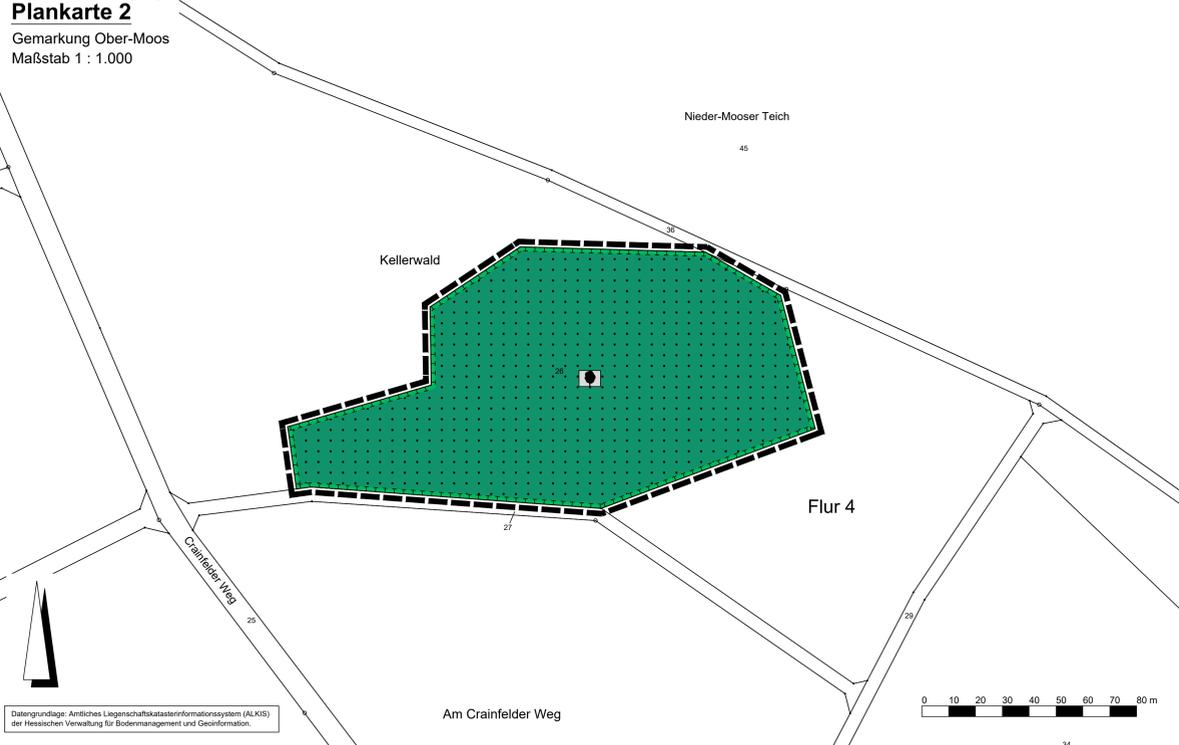
Plankarte 1

Gemarkung Weidenau
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Gemarkung Ober-Moos
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796),
Planzielerverordnung 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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018
(GVBl. 2018 S. 198),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. S. 308).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - LW Landwirtschaftlicher Weg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Wildhecke
- Entwicklungsziel: Waldbumbau Laubwald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der östlich angrenzenden Grundstückseigentümer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen
 - Bauverbotszone
 - Bemaßung (verbindlich)
 - Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	GEe	0,8	1,6	II	8,5 m
②	GEe	0,8	-	-	-

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

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 1.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 bis 2: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 bis 2: Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
 - 1.1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1: Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist bis zu einer Größe von 200 m² und nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.
 - 1.1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Lagerflächen zulässig. Bauliche Anlagen (Hochbauten) sind unzulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2.1 Gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe): Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Als Oberkante Gebäude gilt: Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeschluss. Die max. zulässige Oberkante der Gebäude beträgt 8,50 m über Oberkante Erdschoss Rohfußboden (OK EG RFB).
- 1.3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - 1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Getreide, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weiltugem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
 - 1.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wildhecke“: Maßnahmen: Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wildhecke“ sind die bestehenden einheimischen, standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste 1.7. Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidewegen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit moderner Weideweise (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
 - 1.3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB: Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Gesamtdelitz von 138-472 Biotopwertpunkten wird den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Ober-Moos, Flur 4, Flurstück 26 (Plankarte 2) zugeordnet.
- 1.4 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die Funktionsfähigkeit des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Flurstücke 27/5 und 28 festgesetzt.
- 1.5 **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste 1.7.
- 1.6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 5 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Siehe Artenliste 1.7.
- 1.7 **Artenliste (Empfehlung)**

Laubbäume 2. Ordnung:

 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winter-Linde

Sträucher:

 - Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
 - Cornus sanguinea - Roter Hartweige
 - Corylus avellana - Hasel
 - Viburnum opulus - Gew. Schneeball
 - Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
 - Eucrymum europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rubus fruticosus agg. - Brombeere
 - Sambucus nigra - Schw. Holunder
 - Prunus spinosa - Schliehe
 - Rosa canina - Hunds-Rose
 - Rosa kornelosa - Fitz-Rose

Kletterpflanzen:

 - Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
 - Lonicera caprifolium - Wohlriechendes Gelblieb
 - Lonicera periclymenum - Waldgelblieb
 - Vitis vinifera - Echter Wein

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 2.1 **Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
 - 2.1.2 Zur Dachneigung sind Farböne in grau bis anthrazit und rote Farböne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachneigungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 2.2 **Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.
- 2.3 **Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an deren sie angebracht sind, nicht überagen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- 2.4 **Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Siehe Artenliste 1.7.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

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 (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne mit Drosselabfluss zu errichten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.
- 4.2 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährdung für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- 4.3 **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.4 Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Gemeinde Freiensteinau behält sich vor im Rahmen des entwässerungstechnischen Genehmigungsverfahrens Beschränkungen für die Regenwassererlenkung in das Kanalnetz festzulegen. Von einer Regenwasserrückhaltung für die Baugrundstücke ist auszugehen. Die endgültige Festlegung der maximal in das Kanalnetz einzuliefernden Wassermenge erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und für das gesamte Gewerbegebiet einheitlich und verbindlich festgelegt.

Das sich hieraus ergebende Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser ist gem. DIN 1986 Teil 100 nach DWAA 117 zu berechnen und auf dem Grundstück darzustellen. Auf die Weiteren Regelungen zum Überflutungsschutz gem. DIN 1986-100:2016-12 wird hingewiesen.

4.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Weidenau, festgesetzt mit der Verordnung vom 03.09.1991 (St.Nr. Nr. 40 Jahr 91 Seite 2260). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten. Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegt der Gemeinde Freiensteinau vor und kann dort eingesehen werden.

4.7 Quellen und quellige Bereiche

Quellen und quellige Bereiche sind zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.09.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.01.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.01.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 10.01.2019 bis 15.02.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.07.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 08.08.2019 bis 09.09.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Freiensteinauer Mitteilungsblatt.

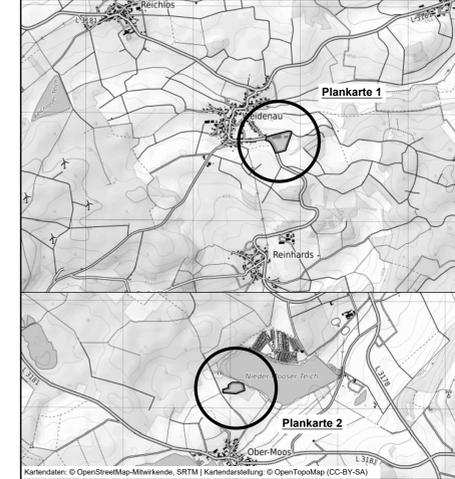
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

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)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-20

Stand: 03.09.2018
03.12.2018
28.05.2019
31.07.2019
12.09.2019

Bearbeiter: Rüdiger Wolff
CAD: Weidenau

Mafstab: 1 : 1.000

Satzung