Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO — Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet
(§ 10 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
z.B. Hauptzufahrt, Anlieferung, Rettungsdienste

private Verkehrsflächen Wohnweg, nur Be- und Entladen, Zu- und Abfahrt zu den künftigen Pachtflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
landwirtschaftlicher Weg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V — öffentliche Grünflächen,
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzende Bäume mit / ohne Standortbindung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

gemeinschaftl. Fläche zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

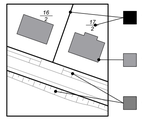
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

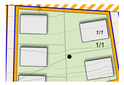
Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen



Symbolhafte Darstellung der Pachtparzellen mit möglicher Gebäudest innerhalb des Ferienhausgebiets; (Größe und Standort nicht verbindlic

Kartengrundlage
in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

Barrierefreiheit
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Telekom
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wir Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach **§ 21 HDSchG** unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. **(§ 21 Abs. 3 HDSchG)**

Dachflächenwassernutzung
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Drainagen
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Schutz des Boden und des Grundwassers
Zum Schutz der Böden während der Bautätigkeit vor boden- und wassergefährdenden Stoffen sind durch die Baumaßnahme betroffene Flächen vor Verunreinigungen durch Baumaterialien, Baufahrzeuge und Schadstoffe (Öle, Schmier- und Treibstoffe) zu schützen. Boden- und gewässergefährdende Materialien dürfen nur auf und unter entsprechenden Abdecklanen gelagert werden. Notwendige Betankungen dürfen unter Beachtung allgemein gültiger Sicherheitsverfahren nicht auf ungeschützten Bodenflächen erfolgen.

Bodenkundliche Baubegleitung
In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person erfolgen. Aufgabe der bodenkundlichen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der bodenfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der bodenkundlichen Baubegleitung werden dokumentiert.

Lichtregelungen
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

Immissionen
Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Betriebe und Betriebsflächen. Insbesondere durch den benachbarten Aussiedlerhof im Süden ist mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelästigungen und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Sondergebiet sind ausschließlich zulässig:
Ferienhäuser und deren zugeordneten Freibereiche und Zufahrten sowie ein zentrales Funktionsgebäude mit Freizeitbereich

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die max. Wandhöhe(WH) und die max. Höhe der baulichen Anlagen (FH) werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit die Abgrenzung zu den nicht überbaubaren Flächen – erfolgt gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen.

5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt über zwei Erschließungsstraßen mit Anschluss an die Nieder-Mooser-Straße (L 3181). Von hieraus führt eine private Erschließungsstraße mit 4,0 m Breite in das Plangebiet, von wo aus die einzelnen Parzellen über Wohnwege erschlossen werden.

6. **Private Grünflächen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind private Grünflächen festgesetzt, da nach Norden innerhalb des Bauschutzbereichs der Landesstraße und nach Süden zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche entsprechende Abstände einzuhalten sind.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind die privat genutzten Flächen und Zufahrten wasserdurchlässig anzulegen, damit Niederschlagswasser örtlich versickern kann.

Stellflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Je zwei nebeneinander liegender Parzellen ist ein Hochstamm in der Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14cm (gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten, mind. 2m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen, gestalterischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich wird und die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist während der Bauphasen einzubinden.

Die Baumpflanzungen und sonstigen Grünordnungen sind innerhalb von einem Jahr nach Nutzungsbeginn herzustellen.

Dauerhaft installierte Einfriedungen aus Zäunen sind nicht zulässig.

Pflanzenliste
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume	
Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Tilia cordata „Erecta"	Winterlinde
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere
Betula pendula	Birke
Robinia pseudoacacia	Robinie
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume als Hochstämme	
Naturnahe Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Sambucus nigra	Holunder

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Gestaltungssatzung

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 91 HBO)

1. **Dächer**
Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
Die Firsthöhe (FH) der Ferienhäuser wird im Plan, gemessen ab OK natürliches Gelände, zwischen 7,0 und 8,0m festgesetzt. Gleiches gilt für die Außenwandhöhe (WH) oder Attikahöhe. Zur Integration der baulichen Anlagen in eine naturnahe und ortstypische Bauweise sollen die Gebäude mit Satteldächer, Pult- oder Flachdächer versehen werden Werden geneigte Dächer ausgeführt, so sind sie in ihrer Form, ihrer Stellung zur Straße (Firstrichtung) und ihrer Neigung dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen. Der Wert der gewachsenen und die Kulturlandschaft prägenden Dachlandschaft soll in seiner Vielfalt erhalten werden.
Die Dacheindeckungsmaterialien sind landschaftlich und durch das Ortsbild vorgegeben. Größe, Form und Farbe stellen nach örtlicher Gegebenheit dabei die Kriterien dar. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie andere Farbtöne als Rot-, Braun- und Schwarztöne, die sich nicht aus der historisch gewachsenen Dachlandschaft begründen lassen. **Blaue, grüne, gelbe** oder sonstige das Ortsbild störende Farbgebungen und Beschichtungen sind unzulässig.

2. **Fassadengestaltung**
Außenwände sind in Materialität und Farbgebung der im Kulturlandschaftsraum vorhandenen und traditionell verwendeten Baustoffe und Farben anzugleichen.
Zulässige Verkleidungen sind Verschindelungen und Verbretterungen aus heimischen Holzarten, Verschieferungen und Ziegelbehang im Bereich der Giebel- oder Wetterseiten. Neue, noch nicht bekannte Produkte müssen auf den Gebäudetypus abgestimmt sein. Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, Ziegelverblendungen, hochpolierte und geschliffene Verkleidungen, Kunststoffe, Metalle, Gläser, Mosaik- und Keramikverkleidungen sowie Baustoffe, die die gestalterische Einheit des Umfeldes störend überlagern, sind unzulässig. Das beinhaltet auch Erdgeschoß und Sockel.

3. **Garagen / Stellplätze**
Gemäß Anlage 1 Nr. 1.4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau vom 27.10.1995 ist je Wochenend- oder Ferienhaus 1 Stellplatz nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos, „Am Heiligen Stock" wurde von der Gemeindevertretung am __.__.2022 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

2. **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Termin der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde am __.__.2022 bekannt gegeben.
Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom __.__.2022 bis einschl. __.__.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am __.__.____ bekannt gegeben.

3. **Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.2022.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.2022

4. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat am __.__.2022 den Bebauungsplans der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos, „Am Heiligen Stock" mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Freiensteinau, den ……. Gemeindevorstand der Gemeinde Freiensteinau

.....
Sascha Spielberger
(Bürgermeister)

5. **Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes**

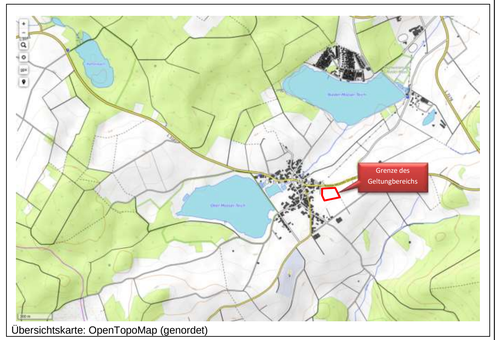
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos, „Am Heiligen Stock" wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos, „Am Heiligen Stock" tritt mit der Bekanntmachung am ____.____2022 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos „Am Heiligen Stock" zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt, bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Freiensteinau, den __.__.2022

(Siegel) .....
Sascha Spielberger
(Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Ober-Moos „Am Heiligen Stock"



Übersichtskarte: OpenTopoMap (genordet)

GEMEINDE FREIENSTEINAU

Alte Schulstraße 5
36399 Freiensteinau
Tel. 06666/9600-13
Fax 06666/9600-24

Mail: info@freiensteinau.de

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Bearbeitet:
1 : 500	Entwurf	Mai 2022	Becker/Gropp

PLANUNGSBÜRO BECKER
Dipl. Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadtplaner (AKH)
Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
M. arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AKH

Landwehr 11
36100 Petersberg

T. 0661 – 69092
F. 0661 – 69093
M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de