Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt

Bebauungsplan "Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 1. Bauabschnitt

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

3453 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$OK_{Geb.}$ — Gebäudeoberkante als Höchstmaß in m über NHN

$OK_{Ga.}$ — Oberkante von freistehenden und an das Hauptgebäude angebauten Garagen und überdachten Stellplätzen in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Zufahrt Hochwasserschutzanlage

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze, Garagenzufahrten

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

× 128.87 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$	$OK_{Ga.}$	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	0,8	II	140,5 m ü NHN	133,5 m ü NHN	o	E

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 i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und

3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden. Die Größe der zulässigen Überschreitung beträgt je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster") max. 10 m².

1.2.2 Wärmepumpen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Straße „Wiesenweg" zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig, d.h. sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind bis zu 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

1.5.1 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.5.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit Rasenkammersteinen zu befestigen.

1.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschossen, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Modulfläche muss mind. 75% der Dachfläche umfassen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

1.7.1 Heizölverbraucheranlagen sind unzulässig.

1.7.2 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.8 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

1.8.1 Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drämmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

1.9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.9.1 Die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind vor ihrer Bebauung auf eine Höhe von 130,5 bis 131,0 m über NHN aufzuschütten. Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

1.9.2 Keiner Aufschüttung bedürfen die Flächen zwischen dem jeweiligen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Wiesenweg" sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Bei einem Extremhochwasser ist eine Überschwemmung möglich.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

3.1.1 Die maximale Breite der Gebäude beträgt 9,0 m, Garagen exklusive.

3.1.2 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

3.1.3 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Oberkante Attika (aufgehenden Mauerwerk) des obersten Vollgeschosses die Oberkante der obersten Vollgeschossdecke maximal um 0,3 m überschreiten.

3.2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO):

Für Wohngebäude mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, für Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind 3 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO):

3.3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten Sollhöhe Gelände. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zu den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

3.3.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.3.6).

3.3.3 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Von dem Ausschluss nicht erfasst sind echte Steingärten, die unmittelbar mit dem Boden verbunden sind und natürliche Felsbiensräume nachbilden.

3.3.4 Mind. 40 % der an die Straße Wiesenweg angrenzenden nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks sind auf eine Tiefe von mind. 3 m gärtnerisch anzulegen und mit mind. 1 Laubbaum gem. Artenliste 2 zu bepflanzen.

3.3.5 Mind. 30 % der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach 1.8.2 und 3.3.4 festgesetzten Gehölzpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 3.3.6)

3.3.6 Pflanzqualitäten (verbindlich) und Artenlisten (Empfehlungen):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm
Sträucher (Artenlisten 3 und 5): Str., 2 x v., m. B. 100-150 cm
Kletterpflanzen: Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betulus pendula	Birke
Corylus columa	Baumhasel
Gingko biloba	Gingkobaum
Juglans nigra	Schwarznuss
Juglans regia	Walnuss
Ostrya virginiana	Virg. Hopfenbuche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Salix alba	Silber-Weide
Salix spec.	Weide

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Alnus incana	Grau-Erle
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Crataegus spec.	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehrbeere

Artenliste 3: Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Rosa spec.	Rosen
Vitis vinifera	Echter Wein

4. Hinweise

4.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.1.1 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

4.1.2 Zum Insektenschutz: Es wird empfohlen die Dauer der Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren.

4.2 Geothermie: Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Main-Tauber-Kreises zu beantragen.

4.3 Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde notwendig. Der Genehmigungspflicht unterliegen nur Baukräne mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund. Für Baukräne unter 30 m Höhe ist keine Genehmigung erforderlich.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich ___.___._____ – ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich ___.___._____ – ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO erfolgte durch den Gemeinderat am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

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

Freudenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

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

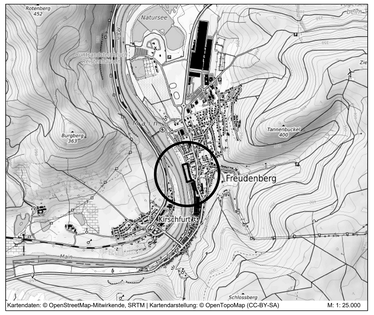
Freudenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Stadt Freudenberg am Main, Kernstadt

Bebauungsplan

"Werk 1 (Neue Stadtmitte)" - 1. Bauabschnitt



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	02.02.2023 19.04.2023 09.03.2023 17.05.2023 30.03.2023 30.11.2023
Projektleitung:	Fischer
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	22-2797