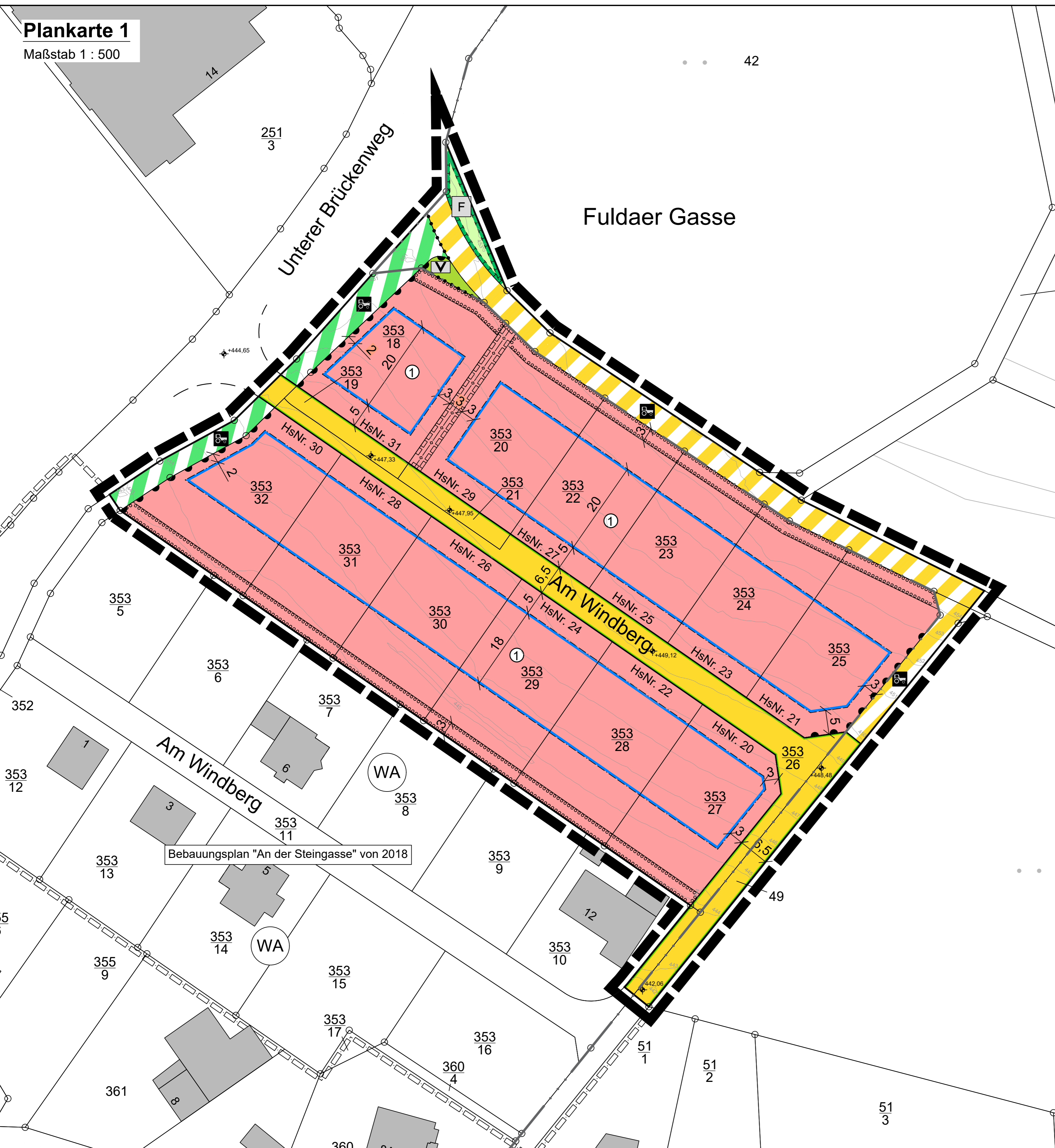


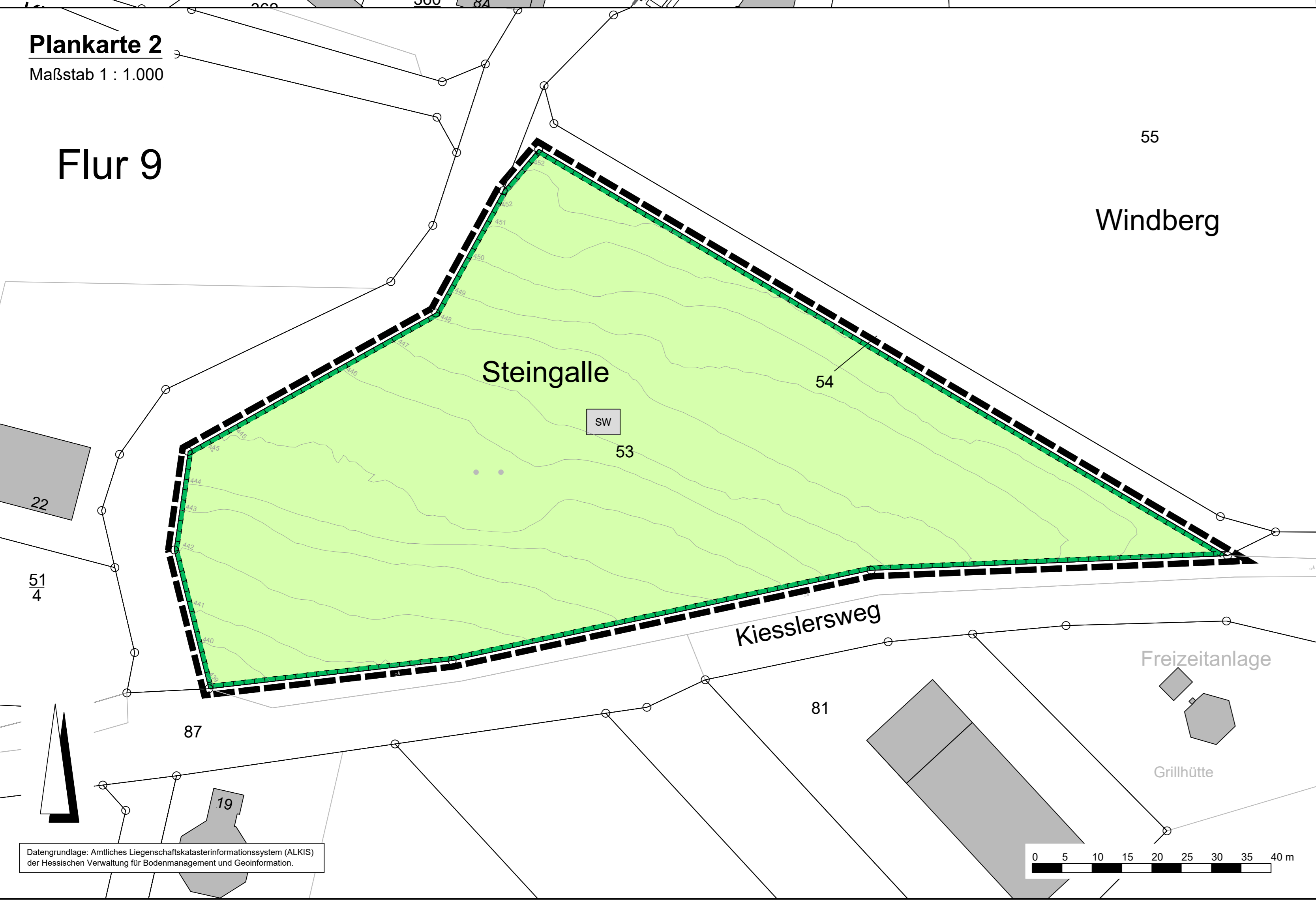
# Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

## Bebauungsplan "Am Windberg II"

**Plankarte 1**  
Maßstab 1 : 500



**Plankarte 2**  
Maßstab 1 : 1.000



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).  
 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.  
 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).  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 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
- Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

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

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Regenwasserkanal (DN300) (nicht eingemessen)

##### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegrünung

##### 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: Feldgehölz
- Entwicklungsziel: Streubestweise
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Freiensteinau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "An der Steingasse" aus dem Jahr 2018
- Einmündungsbereich Unterer Brückenweg
- Sollhöhe Straßenausbau in m über Normalhöhennull (NHN)

### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,3	0,6	II	o	10,5 m

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

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)**  
Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Windberg II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.1** Gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zur erschließenden Verkehrsfläche beträgt 5 m.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude drei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Gargenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hüftflächen und Gehwege sind auf den Baugrundstücken in wasserdrüchsigem Bauweise zu beseitigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weithändigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Entwicklungsziel Feldgehölz  
Maßnahmenempfehlung: Die bestehenden einheimischen, standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen (siehe Artenliste).
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**  
Streubestweise  
Maßnahmenempfehlung: Die Streubestweise ist jährlich durch einen fachlich korrekten Pflegeschritt der Bäume zu pflegen. Nachpflanzung abgängiger Bäume ist mit hochstämmigen Obstgehölzen vorzunehmen. Dünger und Pestizide sind unzulässig. Jährlich ist ein Wissenschnitt mit Müllgutabfuhr durchzuführen (minimal ein Schnitt, maximal 2 Schnitte). Früherster Märztermin ist der 15. Juni.  
Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), hier:
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Zur Sicherung der Leitungstrasse Regenwasserkanal werden gemäß Plankarte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Freiensteinau festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
1.9.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
1.9.2 Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen.
- 1.10 Böschungen am Straßenkörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
- 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
    - 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
    - 2.1.2 Dach mit einer Dachneigung von unter 15° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung und / oder mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu versehen. Untergordnete Dachflächen, wie z.B. Zwischendeckelungen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
    - 2.1.3 Zur Dachdeckung sind nicht reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
  - 2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - 2.2.1 Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, naturbasierte Holzzaune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaunoberkante ist ein Bodenabstand von max. 15 cm zu berücksichtigen. Mauer-, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Stützmauern und Hangbefestigungen. Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.
    - 2.2.2 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern, für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Betonmauern sind mit Neurausen zu versehen.
    - 2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Schutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.
  - 2.3 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - 2.3.1 100 % der Grundstücksflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbäum je 20 m<sup>2</sup> oder Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
    - 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterbeschichtungen zu dekorativen Zwecken sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1 Stellplatzsatzung**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.
- 4.2 Erneuerbare Energien und Gebäudeenergiegesetz**
  - 4.2.1 Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sollte auf mind. 30% der Dachflächen des Hauptdaches eine Photovoltaik und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) installiert werden.
  - 4.2.2 Auf die Gesetz zur Erzeugung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.3 Denkmalschutz**  
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abbau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- 4.4 Bodenkundliche Baubegleitung**  
Es soll im Mindesten für die weiteren Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bereits ab der Ausführungs-Planungsphase erfolgen.
- 4.5 Artenschutz**
  - 4.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumrinden vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
  - 4.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- 4.6 Artenschutz**

**Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Traubeneiche	Pyrus pyralis - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Sorbus sibirica - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

**Artenliste 2 (Sträucher):**

Artemisia ovata - Gemeine Felsenbirne	Malva sylvestris - Wildpflanz
Bauhus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartweige	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylia avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Eurotia europaea - Pfifferlingsträucher	Salix caprea - Salweide
Fragaria atrata - Fäulbaum	Salix purpurea - Pappulweide
Gemma fruticosa - Fäulbeere	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Ulmus laevis - Wäldler Schneebal
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Ulmus opulus - Gemeiner Schneebal
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amaranthus div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heckenrose	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chamaenerion div. spec. - Zierglocke	Lonicera periclymenum - Wäldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhortweige	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Komekeirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Fäulstr. Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamelis mollis - Zauberrosen	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Wibegia div. spec. - Weigelia

### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfefferwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitacea - Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aubertii - Kletterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	Valeriana sinensis - Blaugrün

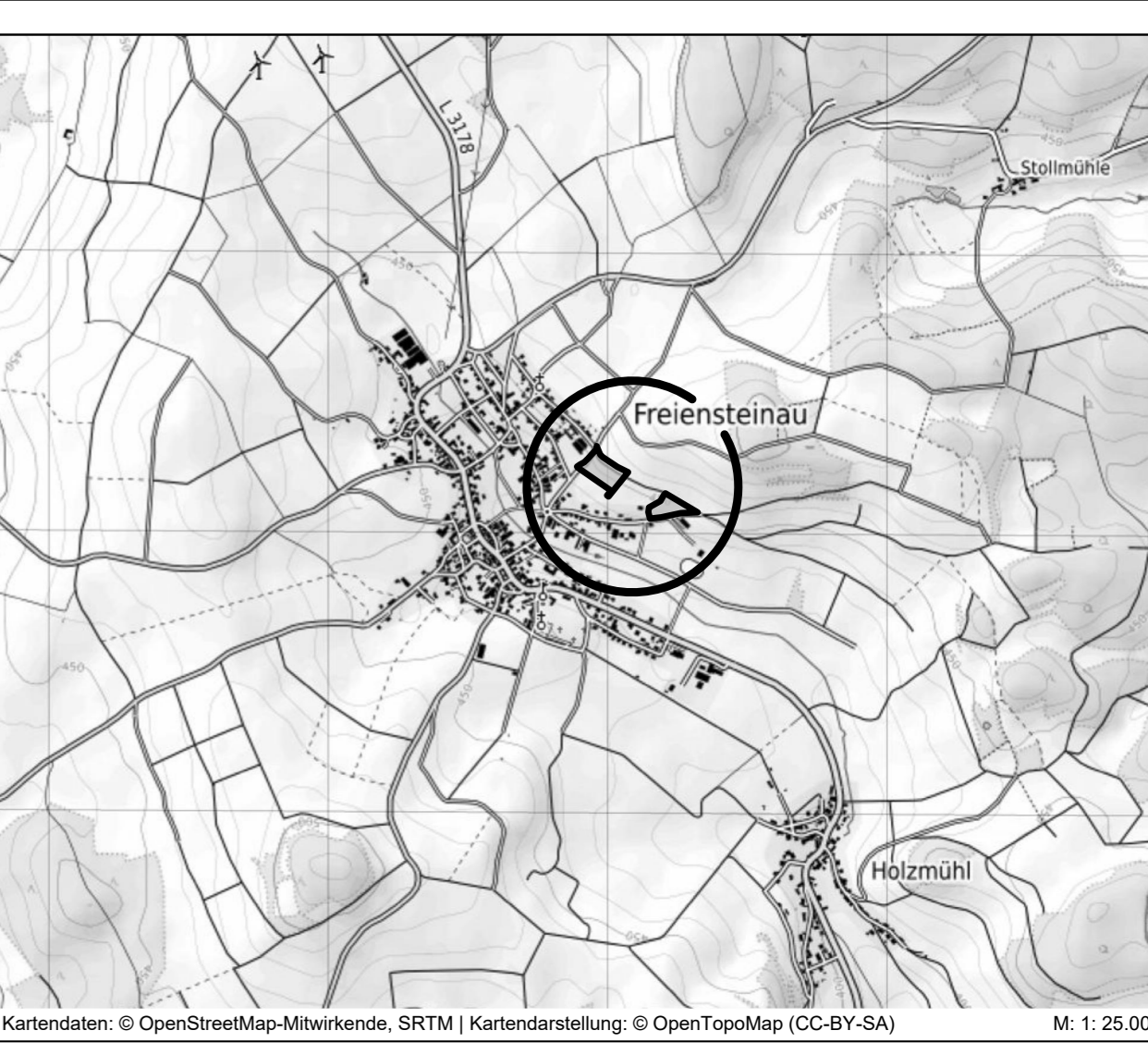
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch die Gemeindevorstand gefasst am 19.10.2020
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.02.2021
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.02.2021
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
- Beschluss Umstellung des Verfahrens in beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB 07.04.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB iVm. § 13b wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.06.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB iVm. § 13b erfolgte in der Zeit vom 17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022
- Beschluss Umstellung des Verfahrens in ein Regelverfahren 05.11.2024
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.12.2024
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.
- Ausfertungsvermerk:**  
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

## Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

### Bebauungsplan "Am Windberg II"



### PLANUNGSBURO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35455 Wetterberg | T +49 641 88441-22 | F +49 641 88441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung   Stadtplanung   Umwelplanung	
Stand:	03.11.2020
09.12.2020	25.01.2021
29.04.2021	10.06.2021
13.01.2022	24.05.2022
10.06.2022	27.11.2024
Projektleitung:	Wül, Wolf
CAD:	Wälstein, M. Damm
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	21-246

### Entwurf - 2. Offenlage

Z:\DATA\Freiensteinau-1991\220SUB\004\FiscCAD\03\_20FF\_BP\_Am\_Windberg\_II.dwg