Öffentliche Bekanntmachung
des Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil“ im Ortsteil Haldorf, Gemarkung Grifte; Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat in ihrer Sitzung am 18. März 2019 den Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil“ im Ortsteil Haldorf, Gemarkung Grifte zur Ausweisung von Wohnbauflächen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Edermünde öffentlich bekannt gemacht. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wird in das Internet (Homepage der Gemeinde Edermünde) unter www.edermuende.de eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter www.geoportal.hessen.de zugänglich gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil“ im Ortsteil Haldorf in Kraft gesetzt.

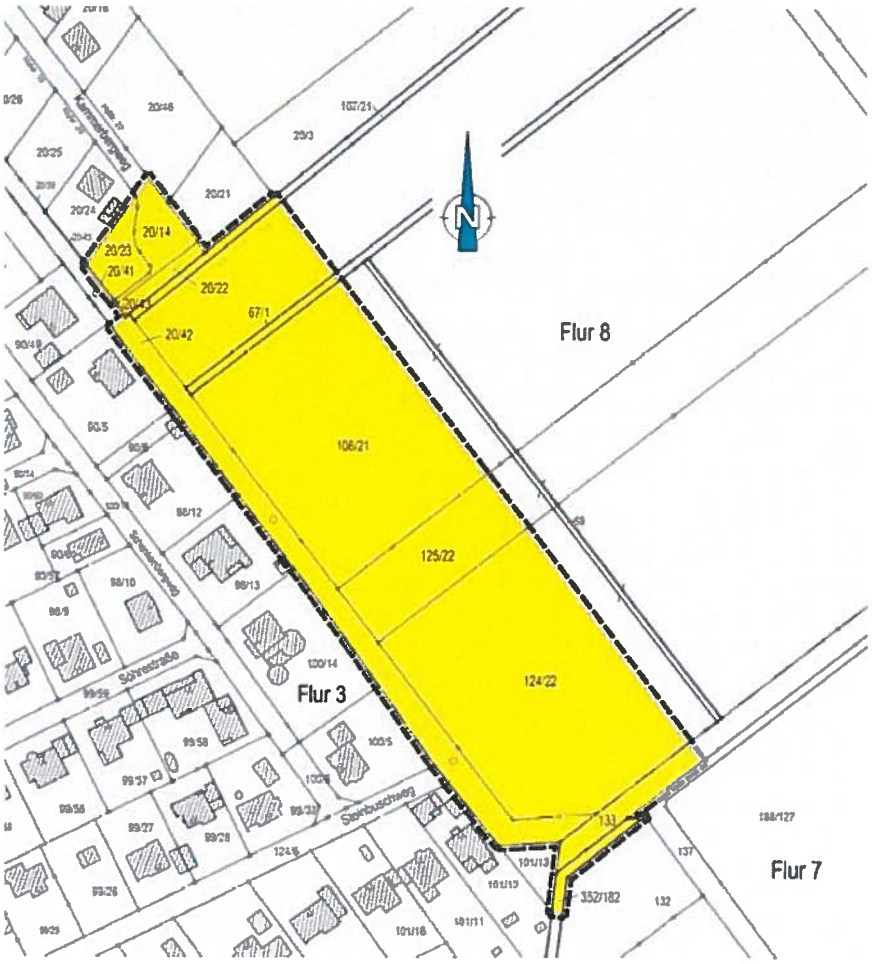
Räumliche Lage des Bebauungsplanes

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil“ befindet sich in der Gemarkung Grifte und wird begrenzt im

- Norden durch die vorhandene Bebauung
- Osten durch Flächen der Landwirtschaft
- Süden durch Grünflächen und Flächen der Landwirtschaft
- Westen durch die vorhandene Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Gemarkung Grifte in der Flur 7 liegenden Flurstücke 133 (teilweise), 352/182 (teilweise) sowie die in der Flur 8 liegenden Flurstücke 20/14, 20/23, 20/22, 107/21 (teilweise), 106/21, 67/1,152/22, 124/22, 59/10, 20/41, 20/42 und 20/43.

Aus der nachfolgenden Planskizze ist die räumliche Lage des Bebauungsplans Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil“ ersichtlich und umrandet dargestellt:



Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorbezeichneten Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Grundlagen zur Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde Edermünde hat das Verfahren gem. § 13 b BauGB angewendet. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13 b BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

Der in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen, 2. Teil", OT Haldorf liegt vom heutigen Tage an in der

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Edermünde
Brückenhofstraße 4
34295 Edermünde-Holzhausen
Bauamt, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 6

während der allgemeinen Dienststunden:

montags, dienstags und donnerstags	**8.30 Uhr bis 12.00 Uhr**
mittwochs	**14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**
freitags	**8.30 Uhr bis 13.00 Uhr**

aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Jedermann kann den Bebauungsplan einschl. Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Besondere Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2 a bis 4 a BauGB dem Büro für Stadtbauwesen Meißner, Hühnefelder Straße 20, 34295 Edermünde-Grifte übertragen wurden.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hiermit hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hinweise zu Normenkontrollanträgen gem. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) gegen Bebauungspläne:

Ein Normenkontrollantrag gem. § 47 VwGO gegen diesen Bebauungsplan ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anhörung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

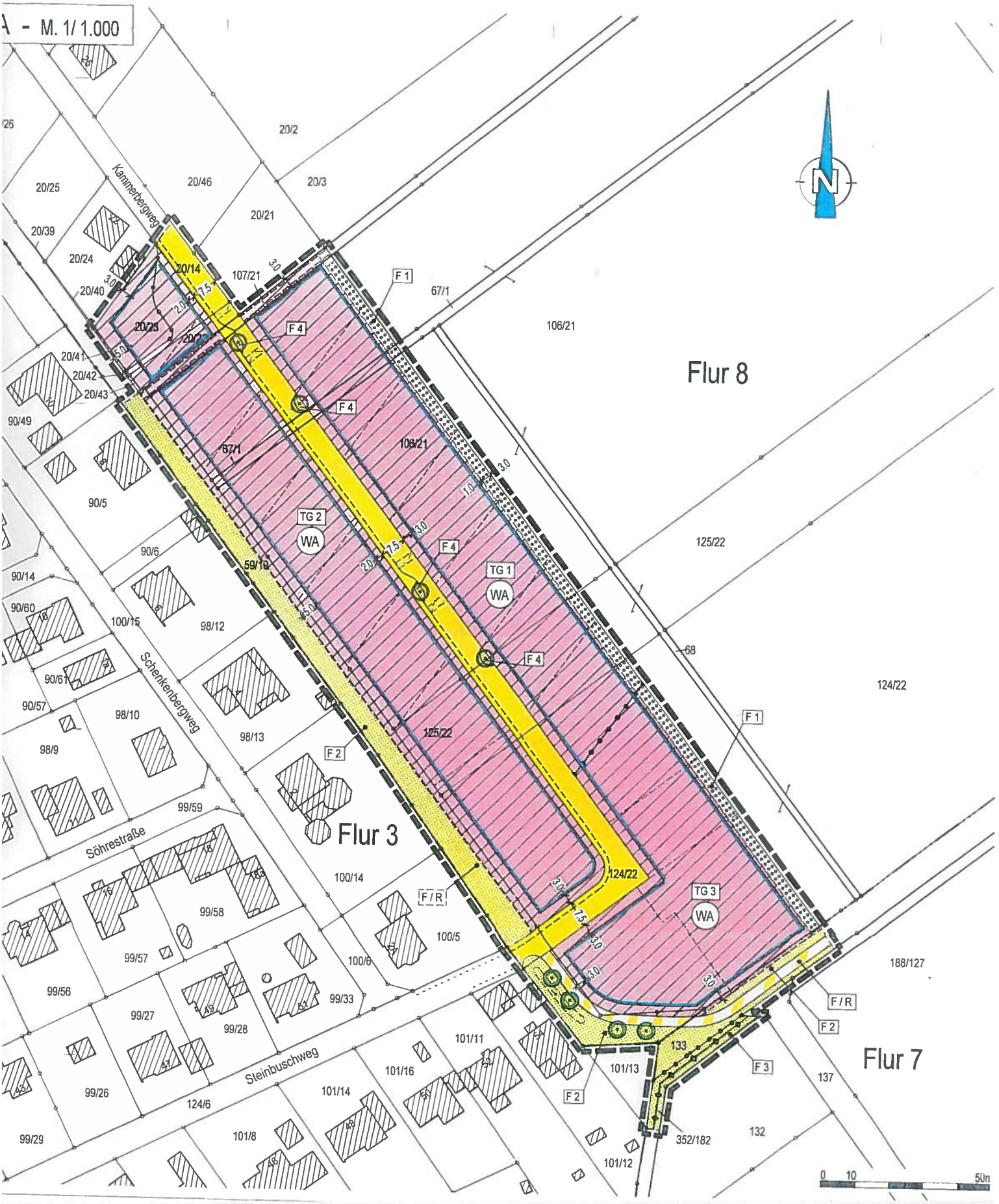
Edermünde, den 25.04.2019

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Edermünde

GEMEINDE EDERMÜNDE
4
Schwalm-Eder-Kreis

- Petrich -
Bürgermeister

A - M. 1/ 1.000


Kammerbergweg
Schenkenbergweg
Söhrestraße
Steinbuschweg
Flur 8
Flur 3
Flur 7
TG 1
WA
TG 2
WA
TG 3
WA
F 1
F 2
F 3
F 4
F / R
N
20/2
20/3
20/21
20/25
20/46
20/39
20/24
20/40
20/14
20/23
20/41
20/42
20/43
90/49
90/5
90/6
90/14
90/60
90/61
90/57
98/12
98/10
98/13
98/9
100/15
99/59
99/58
99/57
99/56
99/27
99/28
99/26
99/29
124/6
101/8
101/14
101/16
101/11
101/13
101/12
100/14
100/5
100/6
99/33
107/21
67/1
106/21
125/22
124/22
68
59/19
133
352/182
132
137
188/127
0 10 50m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Fahrbahn, Aufpflasterung und Gehweg

Aufpflasterung

F/R — Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

Hauptverteilungsleitungen

Regenwasserleitung

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

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

Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

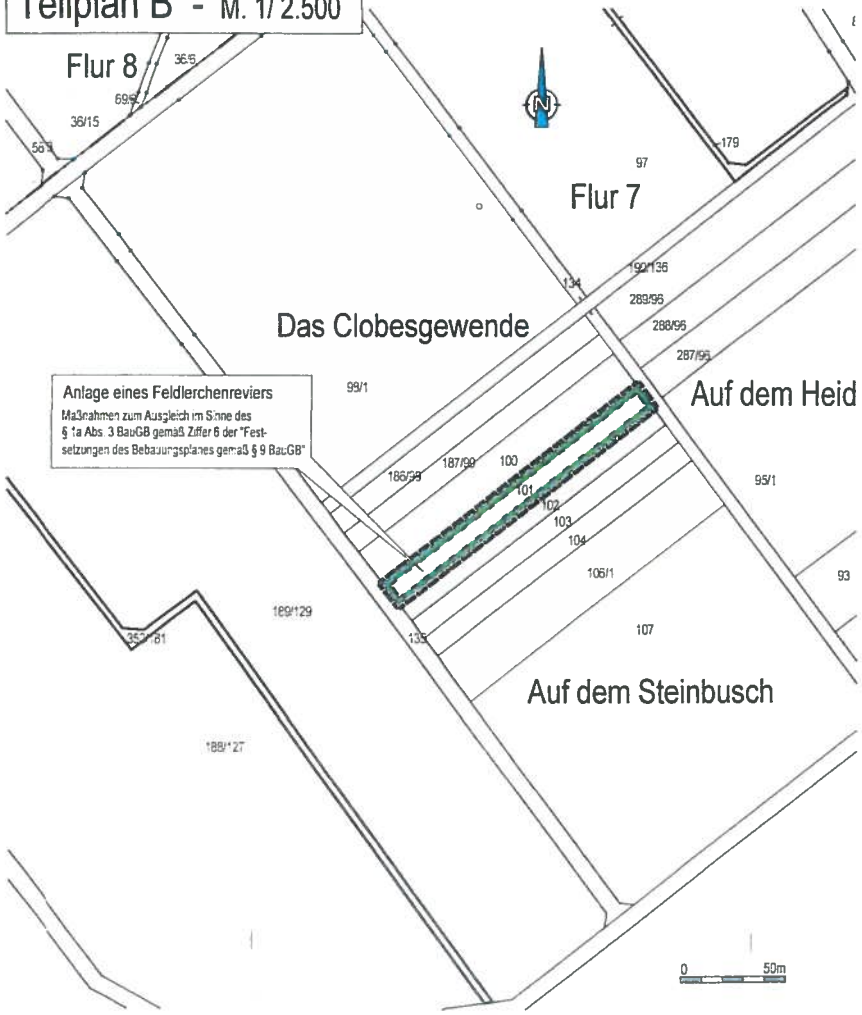
Flurstücksgrenze, geplant

TG 1 — Teilgebietsnummer, z.B. 1

F 1 — Nummer der Grünfläche

Mit Leitungsrechten zu belastende Schutzfläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Teilplan B - M. 1/ 2.500



Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO

1.2 **Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden ebenfalls ausgeschlossen. Betriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße und der Art der Bebauung werden folgende maximal zulässige Werte festgesetzt:

Grundstücksgröße in m²	bis 300	≥ 300 bis < 500	≥ 500 bis < 800	≥ 800
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)				
- Einzelhausbebauung	0,35	0,30	0,30	0,25
- Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser	0,50	0,40	0,40	0,40
Geschossflächezahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	0,80	0,70	0,60	0,70

Zulässiges Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Teilgebiet (TG)	TG 1 + 2	TG 3
Flachdach (<= 5°):	7,50	10,50
Pultdach (5 bis <= 25°):	9,00	12,50
Sonstige Dachformen (> 25°):	12,50	12,50

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der **Trauf- und First- bzw. Oberkantenhöhen** gilt der Schnittpunkt der im mittleren Gebäudebereich angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwand. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen. Bei Staffelgeschossen wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des Staffelgeschosses definiert.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen eine Größe von max. 15 m² nicht überschreiten.

4. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze

gem. § 9 (1) 2a BauGB

Für Stellplätze wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Zur Abschirmung von Parkplatzflächen im Grenzbereich ist jedoch ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche auszubilden und mit einer max. 1,1 m hohen Einfriedungshecke zu bepflanzen.

5. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Für die im Bereich des Flurstücks 352/ 182 verlaufende Regenwasserleitung wird ein Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Im Bereich des Flurstücks 107/21 verläuft eine Vorflut, die das überschüssige Wasser der vorhandenen Regenrückhalteanlagen nach Grifte ableitet. Der in der Planzeichnung dargestellte Streckenabschnitt wird verrohrt und mit einem Schutzstreifen versehen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern bedarf der Zustimmung der Gemeinde Edermünde.

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Fläche F2

Innerhalb der öffentlichen Wegeparzellen 59/19 und 133 verläuft ein Fuß- und Radweg. Die verbleibenden Randzonen sind als Grünflächen extensiv zu unterhalten.

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,0 Meter versetzt werden.

Fläche F3

Innerhalb des Flurstücks 352/182 verläuft eine Regenwasserleitung. Die Grünfläche ist extensiv zu unterhalten. Unter Berücksichtigung der in diesem Bereich zugelassenen Wasserleitung ist die Fläche als Blühstreifen bzw. –fläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Herstellung eines niedrigwüchsigen Blühstreifens durch Ansaat mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus standortheimischen Wildkräutern, die ein vielfältiges und kontinuierliches Blühangebot gewährleisten. Ansaat ist i. A. Anfang April durchzuführen. Die Ansaatstärke sollte 5 g/m² nicht überschreiten. Ggf. ist die Ansaat mit Füllstoffen (z.B. Sand, Sägespäne) zu verdünnen.
- Der Streifen ist vor der Aussaat nach Möglichkeit im Herbst tief zu pflügen und vor der Aussaat zu lockern bzw. vorzubereiten. Nach der Aussaat ist das Saatgut leicht einzuarbeiten und bei lockerem Boden zu walzen.
- Düngung, chemischer Pflanzenschutz sowie eine flächige Mahd des Blühstreifens sind unzulässig.

Fläche F4

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen F4 sind extensiv zu unterhalten und flächendeckend mit Stauden und niedrig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,0 Meter versetzt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m2 dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die private **Fläche F1** wird als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist als Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

In der Gemarkung Grifte (Teilplan B) ist innerhalb des in der Flur 7 gelegenen Flurstücks 101 eine ca. 1.000 m² große Ausweichfläche als CEF-Maßnahme für ein im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II. BA" betroffenes Feldlerchenrevier vorzuhalten. Zur Lebensraumoptimierung ist ein ca. 1.000 m² großer Blühstreifen bzw. Buntbrache mit einer Breite von ca. 10 m anzulegen.

Der Ausgleich muss je nach Baubeginn im zeitlichen Vorlauf zu diesem geschaffen sein (bis Mitte März des jeweiligen Jahres). In den Folgejahren ist die Eignung der Fläche durch eine angepasste Pflege/Nutzung sicherzustellen.

Falls der Baubeginn in die Brutzeit der Feldlerche fallen sollte, sind Vergrämungsmaßnahmen für den gesamten Brutzeitraum von Mitte März bis Mitte August jedoch mindestens bis zum Baubeginn vorzunehmen (Ausbringen von Flatterband oder z.B. regelmäßiges Grubbern).

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

9.1 Dächer

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für **Hauptgebäude** wird festgesetzt auf: **10 – 45°**

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke begrünt sind

9.2 Garagen/Carports (offene Garagen)/Stellplätze

Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung" der Gemeinde Edermünde in der jeweils gültigen Fassung.

Die unmittelbare Zufahrtfläche vor Garagen wird als 2. Stellplatzfläche nicht anerkannt. Hintereinander liegende Stellplätze, die nur über die vordere Stellplatzfläche erreichbar sind, sind ebenfalls unzulässig.

Garagen/Carports

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig.

9.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster"). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

9.4 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich im Bereich der Fläche F1

Gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz sind ist bei Einfriedungen von Grundstücken zum Außenbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

10. Hinweise

10.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.

10.2 Verwertung von Erdaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

10.3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.4 Regenwassernutzung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

10.5 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6.5) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

10.6 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA" tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 07.08.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2018 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.09.2018 bis 15.10.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2018 öffentlich bekannt gegeben.

In der Zeit vom 11.01.2019 bis 11.02.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ~~03.01.2019~~ 02.01.2019 geänd. 23.04.2019 öffentlich bekannt gegeben.

-Petrich- Bgm.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 18.03.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edermünde, den 23. April 2019

GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis –

– Petrich – Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am 18.03.2019 beschlossenen Satzung.

Edermünde, den 23. April 2019

GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis –

– Petrich – Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten 30. April 2019
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Edermünde, den 30. April 2019

GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis –

– Petrich Bürgermeister

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Kartengrundlage Stand 12.06.2018

Homberg (Efze), den 26. MRZ. 2019

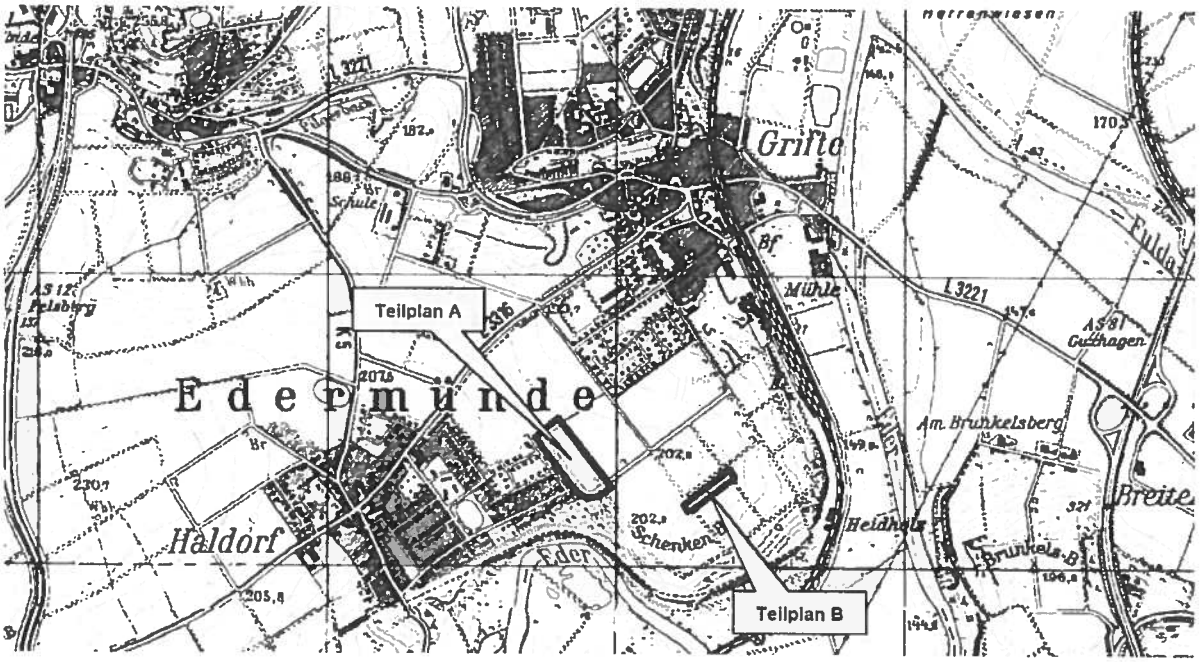
AMT FÜR BODENMANAGEMENT HOMBERG

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

Toshm. Amtsrat

Gemeinde Edermünde, OT Haldorf, Gemarkung Grifte

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA“



0342 - Stand: 18.03.2019

Übersichtsplan ohne Maßstab

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichniss:

1. Einführung 4
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4
1.2 Planverfahren 4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
2.1 Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Bebauungspläne 6
2.4 Fachplanungen/Untersuchungen 7
3. Planungsziel und Konzept 7
3.1 Städtebauliche Entwicklung/Entwicklungsziele 7
3.2 Nutzungskonzept 8
3.3 Ver- und Entsorgung 9
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 10
4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 10
4.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB 11
4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO 11
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO 11
4.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO 11
4.3.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB 11
4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB 12
4.5 Abwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB 12
4.6 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB 12
4.7 Natur und Landschaft 13
4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO . 13
4.7.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 14
5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung 15
5.1 Dächer 15
5.2 Garagen/Carports/Stellplätze 15
5.3 Oberflächenbefestigung 15
5.4 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich im Bereich der Fläche F1 15
6. Hinweise 16
6.1 Schutz des Mutterbodens 16
6.2 Verwertung von Erdaushub 16
6.3 Sicherung von Bodendenkmälern 16
6.4 Regenwassernutzung 16

6.5 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen 16
6.6 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen 17

Umweltbezogene Informationen 18
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum..... 18
2. Schutzgüter..... 20
3. Städtebauliche Kenndaten..... 26

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen sollen die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

1.2 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA“ gefasst. Die Gemeinde hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Unmittelbar an den südöstlichen Siedlungsrand schließt eine Fläche an, die zur Arrondierung herangezogen und der Siedlungslage zugeordnet werden soll.

Zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche wendet die Gemeinde Edermünde das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

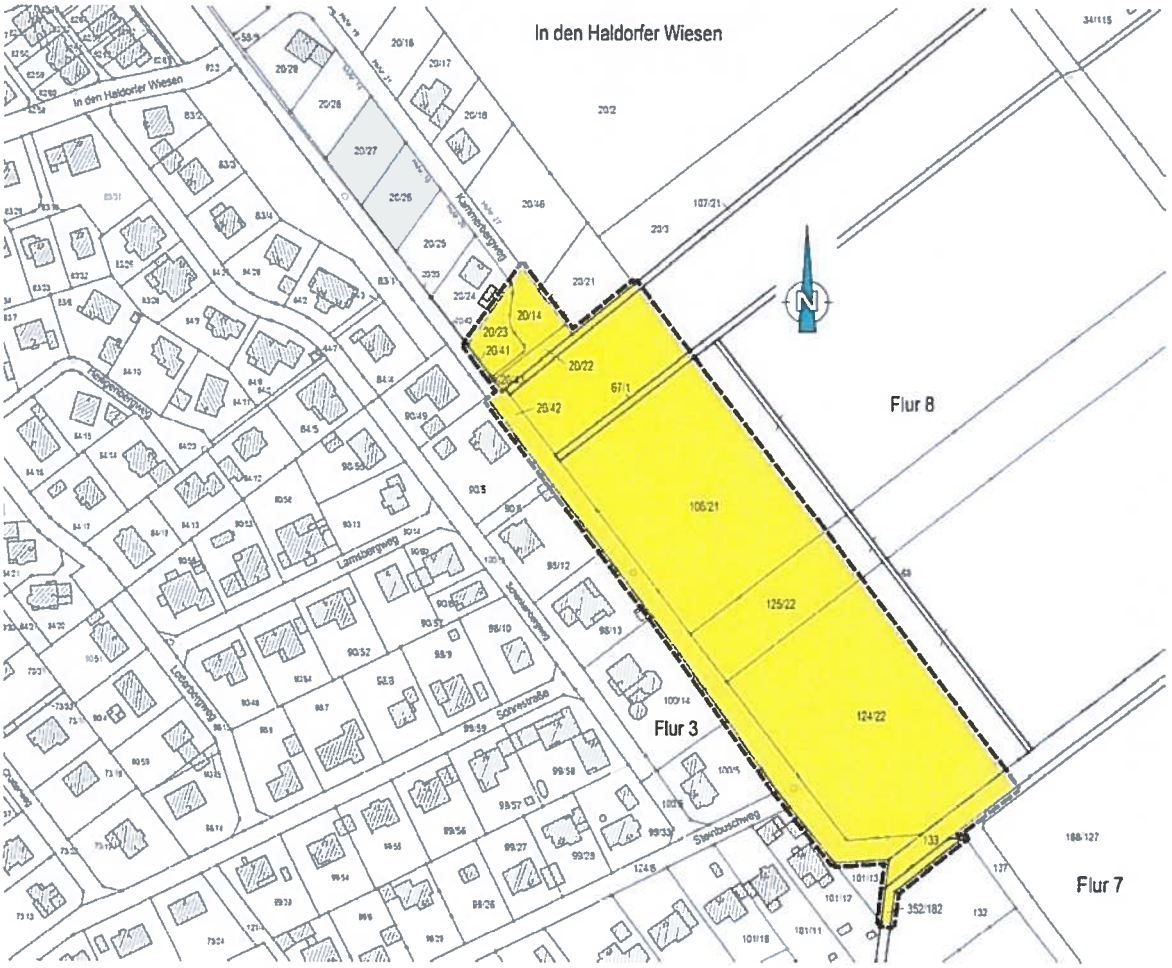
Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Behörden an der Planung beteiligt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Grifte und umfasst folgende Flurstücke:

Grifte, Flur 7:	133 (Teilbereich Feldweg), 352/182 (Teilbereich Grabenparzelle)
Grifte, Flur 8:	20/14, 20/23, 20/22, 107/21 (tlw.), 106/21, 67/1 ,152/22, 124/22, 59/10, 20/41, 20/42 und 20/43

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch Flächen der Landwirtschaft, im Süden durch Grünflächen und Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die vorhandene Bebauung.

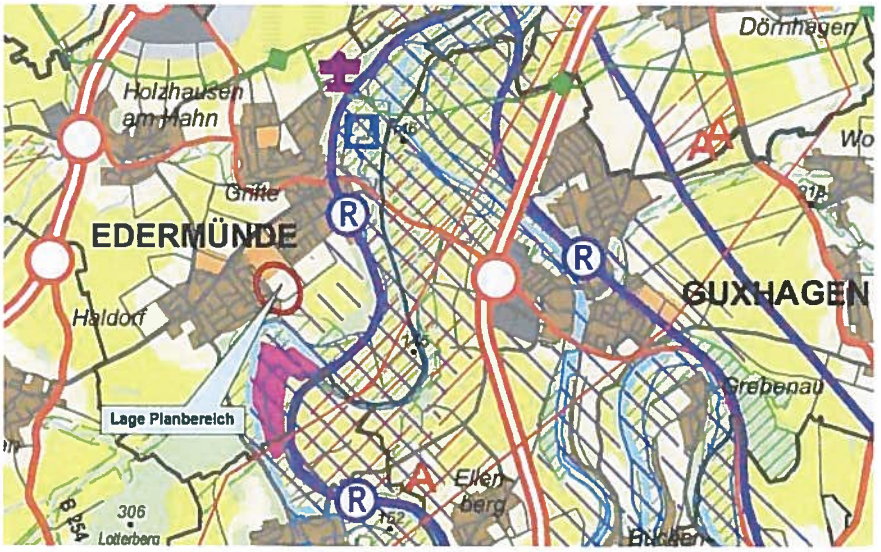


Übersichtsplan ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.



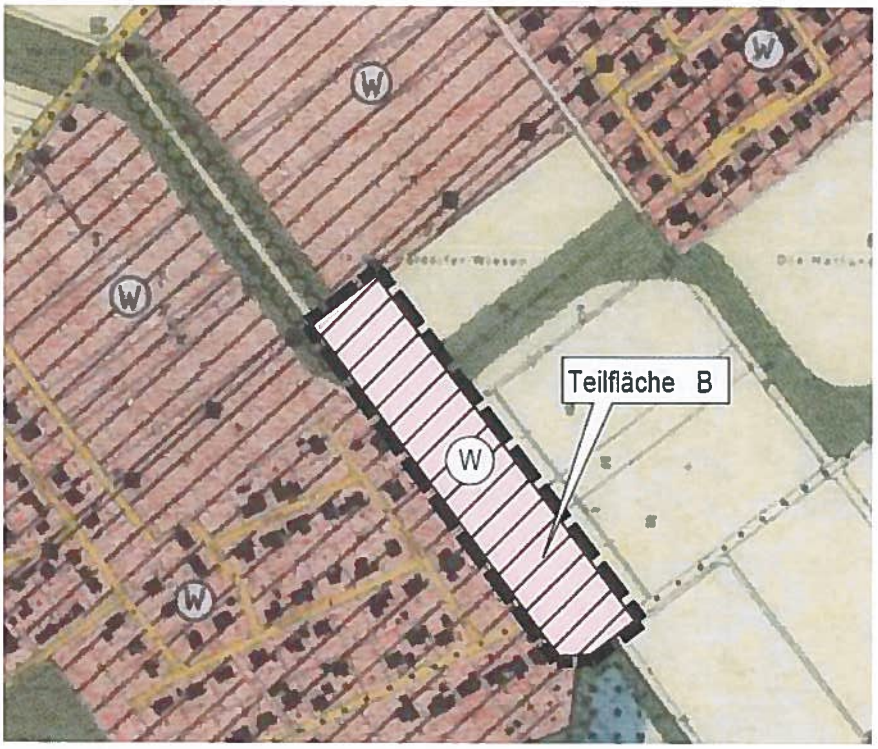
Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

In seiner Sitzung am 18.12.2017 hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen die von der Gemeinde Edermünde beantragte Abweichung vom Regionalplan zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche zugelassen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Umwandlung in eine Wohnbaufläche erfolgte im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung wurde am 20.03.2014 amtlich bekannt gemacht.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Bebauungspläne

Der Planbereich tangiert eine Teilfläche des seit dem 07.08.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

2.4 Fachplanungen/Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung/Entwicklungsziele

In den Ortsteilen Haldorf und Grifte besteht seit längerer Zeit eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken, wobei die Nachfrage von Ortsansässigen überwiegt. Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Grifte besteht auch von Bürgern des Ortsteils Grifte ein erhöhtes Interesse.

Die erhöhte Nachfrage resultiert auch aus den vom Arbeitsmarkt ausgehenden Zuwanderungen. Edermünde liegt in einer Region, die als wachstumsstark und dynamisch einzustufen ist und daher eine ausreichend flexible und nachfragegerechte Ausweitung von Wohnbauflächen erfordert.

Skizze zur Gebietsentwicklung

Das Baulandangebot soll vorrangig der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Mit der Ausweisung einer Neubaufläche werden vorrangig junge Familien an den Ort gebunden, die zur Stärkung und Belebung der örtlichen Strukturen beitragen. Zudem kann Abwanderungen in benachbarte Gemeinden entgegengewirkt werden.

In Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger strebt die Gemeinde Edermünde die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche zur Schaffung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser an. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erschließung der Flächen. Zur Minimierung des Bodenverbrauchs werden die jeweiligen Grundstücksgrößen auf das notwendige Maß reduziert.

Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine wirtschaftliche Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

3.2 Nutzungskonzept

Bebauung

Nach dem jetzigen Stand der Planung können 16 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und 3 für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Doppel- oder Reihenhausbebauung erhöht sich die Anzahl der Baugrundstücke. Die Größe der Grundstücke liegt in der Regel zwischen ca. 700 m² und 870 m². Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung werden größer zugeschnitten.

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Gebietserschließung

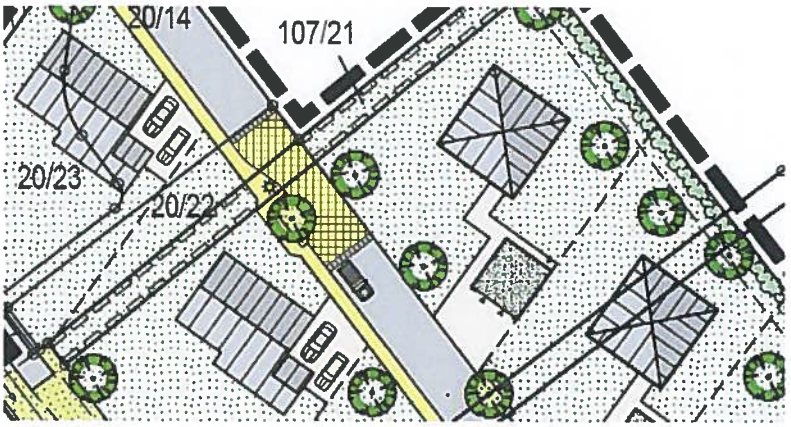
Das Entwicklungsgebiet wird im Norden an den „Kammerbergweg“ angeschlossen. Der „Kammerbergweg“ ist im Norden an die „Haldorfer Straße“ (L 3316) angebunden. Im Süden erfolgt über den „Steinbuschweg“ eine Vernetzung mit dem örtlichen Straßen- und Wegenetz.

Bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“ wurde dargelegt, dass im Rahmen eines II. Bauabschnittes der „Kammerbergweg“ an den „Steinbuschweg“ angebunden wird, wodurch sich die innerörtlichen Verkehrsbeziehungen von Haldorf teilweise ändern werden.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Bewohner des „Steinbuschweg“ und des „Schenkenbergweg“ ihre Fahrbeziehungen grundsätzlich neu ausrichten werden. Ggf. erfolgt eine Umorientierung im unmittelbaren Anschlussbereich „Kammerbergweg/ Steinbuschweg“.

Die vorgesehene Erschließungsachse wird analog dem „Kammerbergweg“ ausgebaut. Die ca. 6,0 m breite Straße wird mit einem 1,5 m breiten Gehweg versehen.

Zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit sind im Verlauf des Kammerbergweg vier Fahrbahnverengungen vorgesehen. Bei zwei Einengungen wird die Fahrbahn angehoben.



Systemsskizze zur geplanten Fahrbahnverengung und Fahrbahnanhebung

Der südlich zum Plangebiet verlaufende Wirtschaftsweg (Flurstück 59/10), der auch der Unterhaltung der vorhandenen Vorflut und der Grünflächen dient, bleibt als Fuß- und Radweg erhalten. Teilflächen der Wegeparzelle, die nicht mehr benötigt werden, werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der „Grifter Straße“ gelegene Haltestelle „Kleines Feld“ gegeben. Die Entfernung zum Planstandort beträgt ca. 700 m. Die Buslinie 446 bedient den Streckenabschnitt „Edermünde <> Guxhagen“, die Linie 56 den Abschnitt „Fuldabrück-Dörnhagen <> Guxhagen <> Edermünde <> Baunatal“

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg sichergestellt. Zur Versorgung der Zuwachsfläche erfolgt eine bedarfsgerechte Netzerweiterung.

Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch Ausbau und Anschluss an die vorhandenen Anlagen der EnergieNetz Mitte, Netzregion Baunatal/ Hofgeismar sichergestellt.

Entsorgung

Das zukünftig anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Die **Abwasserwasserbeseitigung** erfolgt durch eine gebietsbezogene Netzerweiterung mit Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Grifte, die vom Abwasserverband Edermünde und Umgebung betrieben wird. Die Anlage kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen.

Die **Ableitung der Niederschlagsmengen** wurde durch ein Fachbüro nachgewiesen. Eine Einleitung in bestehende Rückhalteanlagen oder in das vorhandene Abwassernetz ist aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich.

Der aus der Planbereichsfläche anfallende Oberflächenabfluss wird durch einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal ab- und in die bestehende Vorflut (Flurstück 352/182) eingeleitet. Die Mengen gelangen über eine bestehende Abflussleitung in die Eder. Für die Gewässereinleitung be-

steht eine wasserrechtliche Genehmigung.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden ebenfalls ausgeschlossen. Betriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen stehen in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks. Zur Realisierung von Doppel-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern werden höhere Werte angesetzt.

Die Regelung trägt zu einer gebietsverträglicheren Entwicklung bei, ohne dabei verdichtete Bauformen auszuschließen. Zur Entwicklung von qualitativen und städtebaulich erforderlichen Freiräumen soll jedoch ein angemessener Freiraumanteil verbleiben und unvertretbare Bodenversiegelungen vermieden werden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße werden folgende Werte festgesetzt:

Grundstücksgröße in m²	bis 300	bis 500	≥ 500 bis < 800	≥ 800
Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - Einzelhausbebauung	0,35	0,30	0,30	0,25
- Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser	0,50	0,40	0,40	0,40
Maximal zulässige Geschossflächezahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	0,80	0,70	0,60	0,70

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude in Meter festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe:

Teilgebiet (TG)	**TG 1 + 2**	**TG 3**
Flachdach (<= 5°):	7,50	10,50
Pultdach (5 bis <= 25°):	9,00	12,50
Sonstige Dachformen (> 25°):	12,50	12,50

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der **Trauf- und First- bzw. Oberkantenhöhen** gilt der Schnittpunkt der im mittleren Gebäudebereich angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwand. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen. Bei Staffelgeschossen wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des Staffelgeschosses definiert.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

4.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

4.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen eine Größe von max. 15 m² nicht überschreiten.

4.3.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB

Zur Realisierung von Stellplätzen im Grenzbereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a eine Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Ausführung ermöglicht. Demnach wird gemäß § 9 (1) 2a BauGB für Stellplätze eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Zur Abschirmung von Parkplatzflächen im Grenzbereich ist jedoch ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche auszubilden und mit einer max. 1,1 m hohen Einfriedungshecke zu bepflanzen.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Fahrbahn, Aufpflasterung, Gehweg) dargestellt.

4.5 Abwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Im Bereich des Flurstücks 352/182 verläuft eine Regenwasserleitung. Zum Schutz und Unterhaltung der Leitung wird ein Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Im nördlich Planbereich verläuft eine Vorflut (Flurstück 107/21), die überlaufende Wassermengen der nordwestlich gelegenen Regenrückhalteanlagen nach Grifte ableitet. Im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen muss die Teilstrecke verrohrt werden. Der Streckenabschnitt im Bereich des Flurstücks 107/21 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem Schutzstreifen dargestellt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern bedarf der Zustimmung der Gemeinde Edermünde.

4.6 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Fläche F2

Innerhalb der öffentlichen Wegeparzellen 59/19 und 133 verläuft ein Fuß- und Radweg. Die verbleibenden Randzonen werden als Grünflächen ausgewiesen, die extensiv zu unterhalten sind.

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,0 Meter versetzt werden.

Fläche F3

Innerhalb des Flurstücks 352/182 verläuft eine Regenwasserleitung. Die Grünfläche ist extensiv zu unterhalten. Unter Berücksichtigung der in diesem Bereich zugelassenen Wasserleitung ist die Fläche als Blühstreifen bzw. –fläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Herstellung eines niedrigwüchsigen Blühstreifens durch Ansaat mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus standortheimischen Wildkräutern, die ein vielfältiges und kontinuierliches Blühangebot gewährleisten. Ansaat ist i. A. Anfang April durchzuführen. Die Ansaatstärke sollte 5 g/m² nicht überschreiten. Ggf. ist die Ansaat mit Füllstoffen (z.B. Sand, Sägespäne) zu verdünnen.
- Der Streifen ist vor der Aussaat nach Möglichkeit im Herbst tief zu pflügen und vor der Aussaat zu lockern bzw. vorzubereiten. Nach der Aussaat ist das Saatgut leicht einzuarbeiten und bei lockerem Boden zu walzen.
- Düngung, chemischer Pflanzenschutz sowie eine flächige Mahd des Blühstreifens sind unzulässig.

Fläche F4
Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten öffentlichen Grünflächen F4 sind extensiv zu unterhalten und flächendeckend mit Stauden und niedrig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,0 Meter versetzt werden.

4.7 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/Hinweise „Ziffer 6.5“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

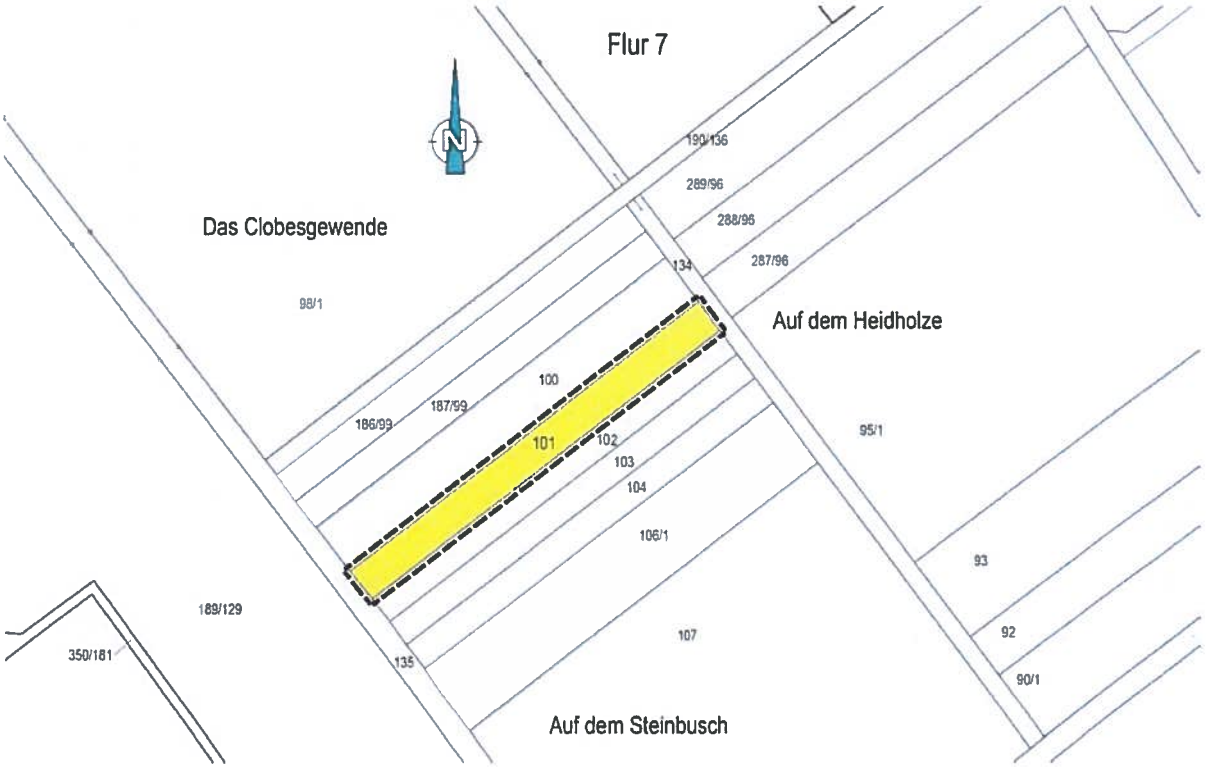
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste Ziffer 6.5).

Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB
Die private Fläche F1 wird als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist als Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Durchführung
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

4.7.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der Entwicklungsabschnitt schließt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“ hat das Büro Cloos, Spangenberg, eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die Untersuchung erstreckte sich seinerzeit auch auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen-II.BA“. Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche wurde ein Lerchenrevier festgestellt, für das ein Ersatzrevier vozuhalten ist.



Teilplan B - Übersichtsplan ohne Maßstab

In der Gemarkung Grifte **(Teilplan B)** ist innerhalb des in der Flur 7 gelegenen Flurstücks 101 eine ca. 1.000 m² große Ausweichfläche als CEF-Maßnahme für ein im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II. BA“ betroffenes Feldlerchenrevier vorzuhalten. Zur Lebensraumoptimierung ist ein ca. 1.000 m² großer Blühstreifen bzw. Buntbrache mit einer Breite von ca. 10 m anzulegen.
Der Ausgleich muss je nach Baubeginn im zeitlichen Vorlauf zu diesem geschaffen sein (bis Mitte März des jeweiligen Jahres). In den Folgejahren ist die Eignung der Fläche durch eine angepasste Pflege/Nutzung sicherzustellen.

Falls der Baubeginn in die Brutzeit der Feldlerche fallen sollte, sind Vergrämungsmaßnahmen für den gesamten Brutzeitraum von Mitte März bis Mitte August jedoch mindestens bis zum Baubeginn vorzunehmen (Ausbringen von Flatterband oder z.B. regelmäßiges Grubbern).

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

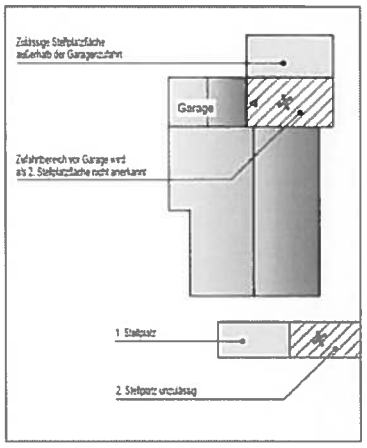
5.1 Dächer

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: **10 – 45°**
Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke begrünt sind.

5.2 Garagen/Carports/Stellplätze



Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Edermünde in der jeweils gültigen Fassung. Entsprechend Anlage 1 zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Edermünde sind z. B. für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Die unmittelbare Zufahrtfläche vor Garagen wird als 2. Stellplatzfläche nicht anerkannt. Hintereinander liegende Stellplätze, die nur über die vordere Stellplatzfläche erreichbar sind, sind ebenfalls unzulässig.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig.

5.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

5.4 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich im Bereich der Fläche F1

Gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz sind ist bei Einfriedungen von Grundstücken zum Außenbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

Derjenige, der das Schwengelrecht ausübt und fremden Grund und Boden in Anspruch nimmt, muss beachten, dass eine Flächeninanspruchnahme nur erlaubt ist, um die eigene Fläche ordnungsgemäß bewirtschaften zu können. Der vom Nachbarn freizuhaltende Grenzstreifen darf betreten oder befahren werden. Nicht gestattet ist es, das fremde Land zu nutzen, um eine andere Fläche zu erreichen oder Gegenstände zu lagern.

6. Hinweise

6.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.2 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

6.3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.4 Regenwassernutzung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

6.5 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u.a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)

- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus colurna* (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus laevigata Paul`s Scarlett (Rotdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm
- Acer campestre (Feldahorn)
- Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder)
- Corylus avellana (Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare* (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Schling- und Rankpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus tricusp. „Veitchii“ (Wilder Wein)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

6.6 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen – II. BA“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 07.08.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“ außer Kraft.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13b BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13b BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Die beanspruchten Flächen werden von der Landwirtschaft als Ackerbaufläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen. Innerhalb der Ackerfläche bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.

Bestandsplan ohne Maßstab

Im westlichen Bereich liegt die Wegeparzelle 59/10, deren Fahrbahn bis zum „Steinbuschweg“ geschottert ist. Zwischen befestigter Fahrbahn und der westlichen Flurstücksgrenze besteht ein Entwässerungsgraben, über den überschüssige Wassermengen der nördlich liegenden Regenrückhalteanlagen in die Eder abgeleitet werden. Die offene Vorflut endet im Bereich des „Steinbuschweg“. Die weitere Ableitung erfolgt unterirdisch.
Im südlichen Bereich der Wegeparzelle 59/10 und im Bereich der Wegeparzelle 133 besteht ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Die von Osten kommende offene Vorflut wird im weiteren Verlauf der Wegeparzelle unterirdisch weitergeführt und ist an die zur Eder führende Regenwasserableitung angeschlossen.

Im Bereich der Wegeränder (Flurstück 59/10) sind keine nennenswerten Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen. Teilweise werden die Flächen der Vorflut von den angrenzenden Anliegern mit unterhalten. Diese intensiv genutzten Abschnitte weisen keine besonderen Vegetationsbestände auf. In den von den Anliegern nicht unterhaltenden Flächen haben sich im Bereich der westlichen Böschungsfläche zwei Laubbäume und einzelne Kleinsträucher (Höhe ca. 1,0 m) entwickelt.

In den unbefestigten Wegeseitenbereichen der Wegeparzelle 133 sind keine Gehölz- oder sonstige Pflanzenbestände zu verzeichnen.

Die Vorflutflächen werden mehrmals im Jahr gemäht und die Entwässerungsgräben kontinuierlich geräumt.

Die Anlieger des „Schenkenbergweg“ haben zur Überbrückung der Vorflut Stege zum Wirtschaftsweg 59/10 angelegt.

Vom „Steinbuschweg“ kann das v. g. Wegenetz mit Fahrzeugen nicht befahren werden. Großformatige Findlinge verhindern eine Durchfahrt.

Derzeitige Flächennutzungen im Bereich der beanspruchten Fläche, ca:

- Ackerfläche 78,39%
- Straßenverkehrsfläche 3,95%
- Wirtschaftsweg, geschottert 2,31%
- Überplante BPL-Fläche 3,24%
- Wege-/Grabenparzellen, unbefestigt 12,11%

Umfeld Planbereich

Die Baugebietsausweisung erfolgt im Anschluss an die bebaute Ortslage.

Der Ortsteil Haldorf wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich ein Ärztehaus.
Im Bereich der historischen Ortslage sind einzelne Hofanlagen und kleingewerblich genutzte Bereiche anzutreffen.

Die Ortslage wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Bebauung ist ein- bis dreigeschossig.

Die Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Siedlungslage wird durch Flächen der Landwirtschaft umgrenzt. Im Süden verläuft die Eder mit ihrem geschützten Auenbereich.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Entwicklungsbereich wird durch Ergänzung des örtlichen Straßennetzes erschlossen. Zu diesem Zweck wird der „Kammerbergweg“ verlängert und im Süden an den „Steinbuschweg“ angeschlossen. Die bestehende Wendeanlage am Ende des „Kammerbergweg“ entfällt.

Bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“ wurde dargelegt, dass im Rahmen eines II. Bauabschnittes der Kammerbergweg an den Steinbuschweg angebunden wird, wodurch sich die innerörtlichen Verkehrsbeziehungen von Haldorf teilweise ändern werden.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Bewohner des „Steinbuschweg“ und des „Schenkenbergweg“ ihre Fahrbeziehungen grundsätzlich neu ausrichten werden. Ggf. erfolgt eine Umorientierung im unmittelbaren Anschlussbereich „Kammerbergweg/ Steinbuschweg“.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens, das sich aus dem quartiersbezogenen Anliegerverkehr ergibt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Neubaufläche keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion weisen die Böden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Durch die Bewirtschaftung der Ackerfläche ist die beanspruchte Fläche durch Bodenbearbeitung, Düngemittel- und Pestiziteinsatz mechanisch und chemisch verändert. Durch Befahrungen bestehen Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.
Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Da der überwiegende Teil der Entwicklungsfläche als unbefestigte Freiflächen erhalten bleibt, gelangt Oberflächenwasser nach wie vor in den Untergrund. Ablaufendes Wasser wird weiterhin dem Naturkreislauf durch Versickerung und Verdunstung zugeführt. In Folge von Bebauung und Erschließung sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden ausgeschlossen.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst Flächen der Landwirtschaft (Ackerfläche), von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht.

Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Entsprechend dem Schwerkraftprinzip fließt die Kaltluft dem Gefälle entsprechend in die Tallage ab. Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung treten keine Kaltluftstaus auf. Auch die zukünftige Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird keine Kaltluftstaus verursachen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung werden die zukünftigen Baugrundstücke größere Grün- und Gartenlandflächen aufweisen. Klein- und Großgehölze, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie der Erhalt von Baumbeständen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv.

Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

Vegetation/vorhandene Biotoptypen

Die Planbereichsfläche wird als Ackerfläche genutzt.

Biotoptypen

Ackerflächen

Die ökologische Bedeutung der Ackerfläche ist gering. In Abhängigkeit von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den Standortbedingungen sowie aufgrund des Einsatzes chemischer Spritzmittel, intensiver Mineraldüngung und veränderter Fruchtfolge sind die Ackerwildkrautfluren der Halm- und Hackfruchtäcker nur fragmentarisch anzutreffen. Die Ackerfläche Ist durch eine landwirtschaftliche Intensivnutzung entsprechend vorbelastet und artenarm. Mit der Realisierung der Planung gehen die vorhandenen Biotopstrukturen größtenteils verloren.

Raine/Entwässerungsgräben

Durch Bewirtschaftung bis an die Grundstücksgrenzen existieren keine Raine zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen keine Entwässerungsgräben.

Im Bereich der Wegeparzellen 59/10 und 133 verlaufen Vorfluten. Baum- und Gehölzbestände sind im Randbereich der Wegeparzelle 59/10 nur vereinzelt und in der Wegeparzelle 133 nicht anzutreffen. Besondere Pflanzengesellschaften wurden im Rahmen der Bestandserhebung nicht angetroffen.

Wege/Wegeränder

Die Wirtschaftswege sind durch Schottertragschichten befestigt. Ein Teilabschnitt ist durch Asphalt versiegelt. Die Wegeränder werden bis an die Grundstücksgrenzen mehrfach im Jahr gemäht. Durch eine intensive Unterhaltung existieren keine nennenswerten Gehölzbestände.

Bewertung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren ist davon auszugehen, dass keine entsprechenden Besiedlungsflächen bestehen.

Fauna

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und wird durch bestehende Strukturen und Nutzungen beeinflusst. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche für die Fauna eine geringere Bedeutung. Art und Umfang der Nutzung und Bewirtschaftung hat zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm.

Im Bereich der beanspruchten Fläche bestehen keine ökologisch bedeutsamen Randstreifen zu Erschließungsanlagen und vorhandener Bebauung. Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht.

Durch intensive Flächennutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Wei-

se z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Der vorhandene Freiraum weist einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte. Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und überwiegend ausgeräumter Feldflur sind die Ansiedlungschancen jedoch deutlich eingeschränkt, da die Flächen der Landwirtschaft selbst während der sensiblen Brut- und Setzzeit in Folge Saatschutz- und Saataufzuchtmaßnahmen (Spritzen, Düngen) wiederholt intensiv bearbeitet werden.

Der Entwicklungsabschnitt schließt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In den Haldorfer Wiesen“ hat das Büro Cloos, Spangenberg, eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die Untersuchung erstreckte sich seinerzeit auch auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen-II.BA“.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden die einzelnen artenschutzrelevanten Artengruppen abgearbeitet und entsprechende Schlussfolgerungen dargestellt. Im Untersuchungsraum wurden 8 Lerchenreviere festgestellt, wobei 1-2 vom Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 8) betroffen sind. Brutvorkommen sonstiger Offenlandarten wie z.B. der Schafstelze konnten trotz anfänglicher Vermutung nicht erfasst werden.

Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche wurde ein Lerchenrevier festgestellt.

Zu den weiteren Arten/ Artengruppen wurde unter „Ziffer 5 Zusammenfassung“ der artenschutzrechtlichen Einschätzung Folgendes ausgeführt:

„Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

a) **Avifauna**: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei **Beachtung der genannten Vorgaben für die Feldlerche** durchgängig mit **nein** beantwortet werden.

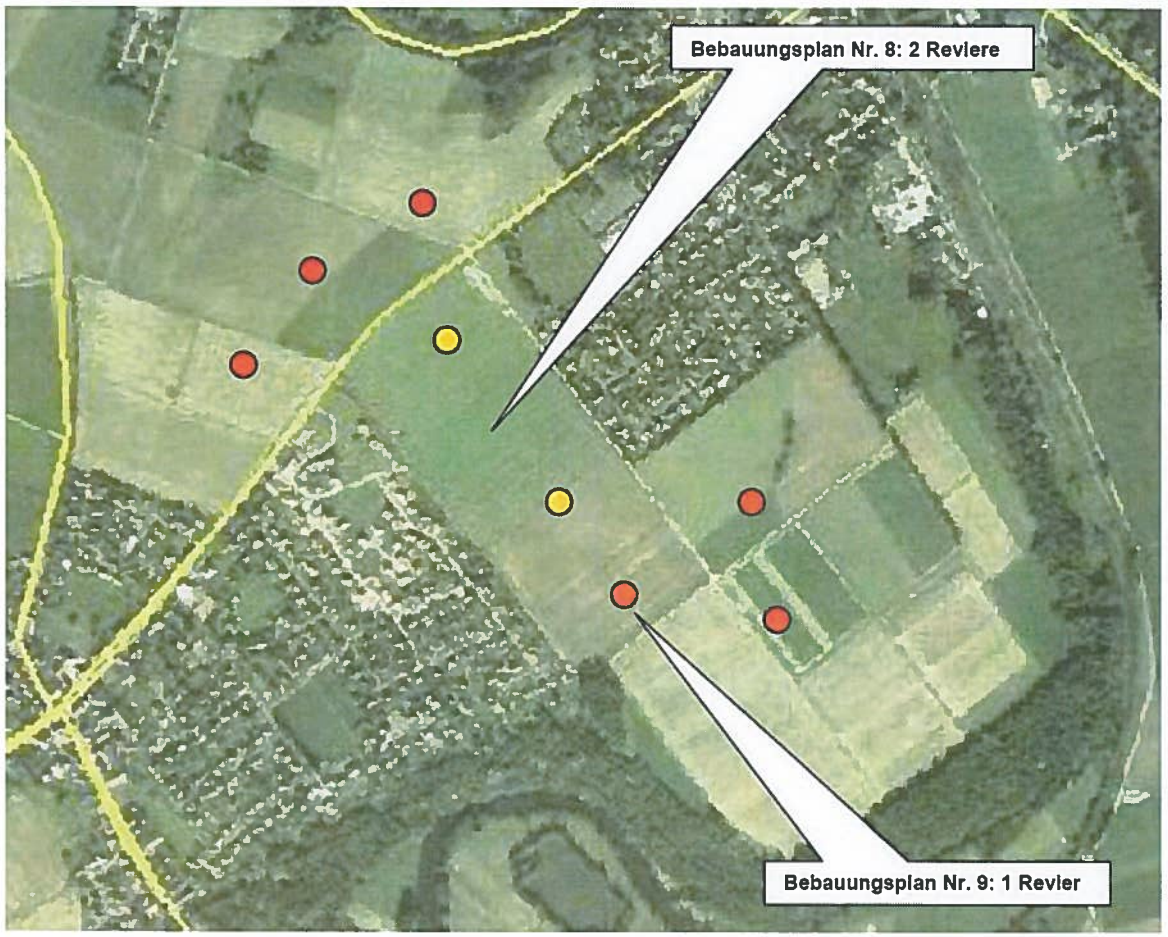
b) **Fledermäuse**: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände durchgängig mit **nein** beantwortet werden.

c) **Amphibien & Reptilien**: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

d) **Käfer, Libellen, Schmetterlinge**: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

e) **Haselmaus**: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

f) **weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.



Überischt Feldlerchenreviere

Mit den vorliegenden Erläuterungen wurden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für den BPlan Nr. 8 "In den Haldorfer Wiesen" in Edermünde-Haldorf abgearbeitet. **Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann – bei Beachtung der Vorgaben zur Avifauna - für alle geprüften Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden.**
Eine Prüfung der Ausnahmevorrausetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund nicht notwendig.“

Nach Rücksprache mit dem Büro T. Cloos ist ein Ausgleich für das im Rahmen der Erfassung festgestellte Lerchenrevier zu schaffen. Danach ist in der Gemarkung Grifte **(Teilplan B)** innerhalb des in der Flur 7 gelegenen Flurstücks 101 eine ca. 1.000 m² große Ausweichfläche als

CEF-Maßnahme für eine im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II.BA“ betroffenes Feldlerchenrevier vorzuhalten. Zur Lebensraumoptimierung ist ein ca. 1.000 m² großer Blühstreifen bzw. eine Buntbrache mit einer Breite von ca. 10 m anzulegen.

Die Fläche wird derzeit von der Landwirtschaft intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Bodenbonität liegt bei 34.

Planbereich B: Lage der Feldlerchenausgleichsfläche

3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m² 20.308,00	**Bestand**		**Planung**	
	m²	%	m²	%
Flächen der Landwirtschaft - Acker	15.918,62	78,39%	0,00	0,00%
Straßen-/ Wegeflächen, asphaltiert, gepflastert	802,82	3,95%	2.367,12	11,66%
Verkehrsgrünflächen	0,00	0,00%	41,76	0,21%
Wegeflächen, geschottert	468,17	2,31%	0,00	0,00%
Grabenparzelle	200,81	0,99%	0,00	0,00%
Überplante WA-Fläche	658,45	3,24%	0,00	0,00%
Wegeparzellen, unbefestigt	2.259,13	11,12%	0,00	0,00%
Sonstige Grünflächen mit Fuß- und Radweg	0,00	0,00%	2.754,25	13,56%
Grünflächen mit Pflanzbindungen	0,00	0,00%	735,54	3,62%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ	0,00	0,00%	3.931,11	19,36%
Wohnbauflächen, Grünflächen	0,00	0,00%	10.478,22	51,60%
Summe	**20.308,00**	**100,00%**	**20.308,00**	**100,00%**

Aufgestellt am 18.03.2019 durch:

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Höhnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/9690110 - Fax 05665/9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de