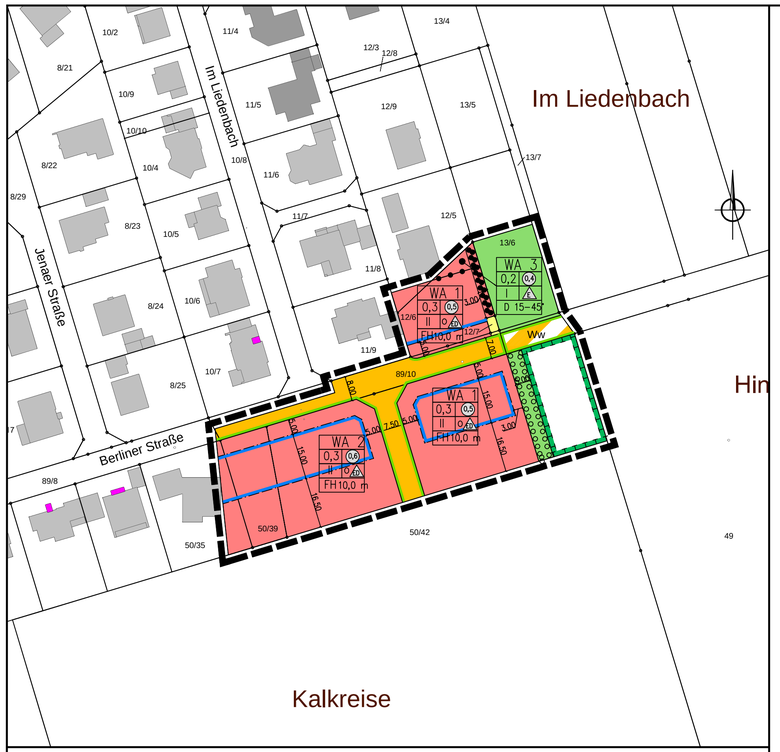


Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a "Hinterm Spitzen Hof - Im Liedenbach", Gemarkung Besse, der Gemeinde Edermünde gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Edermünde hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Edermünde am .....als Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Edermünde, den .....

.....
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Edermünde, den .....

.....
Bürgermeister

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Edermünde ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Edermünde, den .....

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 20 BauNVO

II — II Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

FH = 10,0 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO - § 9 (1) BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ww — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Elektizität (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

6. Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

7. 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 Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, Abs.6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

3.0 — Bemaßung in Metern -m-

Vorhandene Bebauung

81/4 — Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,3 (0,5)	Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	II o ED	Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Firsthöhe	FH = 10,0 m	

Gemeinde	Edermünde
Gemarkung	Besse
Flur	7
Maßstab	1 : 1.000

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

Homberg (Efze), den .....

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

.....

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(2) Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
(3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende
- Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
(1) WA 1**:** Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt.
(2) WA 2: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.
(3) Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 auf II und die Höhe der baulichen Anlagen auf die Firsthöhe von 10 m festgesetzt.
(4) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des bergseitig anzuschneidenden natürlichen Geländes in der Mitte der Fassade und die Oberste Kante der fertigen Dachkonstruktion.
(5) WA 3: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit I Vollgeschoss festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
(1) Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei im WA 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser, im WA 3 nur Einzelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, Doppelhäuser sind untereinander grenzständig zu errichten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
(1) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
(1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauren Flächen zulässig. An Eckgrundstücken können Ausnahmen zugelassen werden.
(2) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche gliedert sich entsprechend der nachfolgenden Ausführungsplanung in Fahrstraße und Gehweg, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten ist.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
(1) Die Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese anzulegen und entsprechend dauerhaft zu erhalten.
(2) Die Flächen sind mit einer Wiesenblumenmischung anzusäen und extensiv durch Mahd oder Beweidung dauerhaft zu erhalten.
(3) Im Raster von 10 x 10 m sind hochstämmige alte Obstbaumsorten zu pflanzen und mit einem der Größe des Baumes entsprechendem Dreibock zu sichern. Der Dreibock ist mit einem engmaschigen Drahtgeflecht zur Vermeidung von Verbissschäden zu umfassen. Die Obstbäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
(1) Die das Gebiet nördlich der Berliner Straße nach Osten abgrenzenden standortgerechten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Erhaltung gilt insbesondere für die Bauphase, in der entsprechende Abstände zu den Gehölzen einzuhalten sind.
(2) Der das Gebiet südlich der Berliner Straße nach Osten als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Bereich ist mit standortgerechten Arten zu bepflanzen, mind. 3 reihig versetzt, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die Arten und Größen sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Alle 10 m ist in dem Gehölzstreifen ein Laubbaum mind. 2. Ordnung zu setzen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
(3) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetzes zu pflanzen.
(4) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
(5) Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind mindestens 70 % der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünfläche anzulegen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung
(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss vorzugsweise zur weiteren sachgerechten Nutzung nachgewiesen werden.
(2) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.
(4) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetzes zu pflanzen.
(5) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.
(6) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
(7) Bei der Herstellung von Böschungen zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen, sind diese Böschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und zum besiedelten Bereich hin zulässig und müssen sich in Gestaltung und Farbgebung an umgebende Gebäude anpassen. Sie sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
3.3 Solarenergie
Solaranlagen als Aufdachanlagen sind auf Gebäuden gem. der Festsetzung und Nebengebäuden zulässig.
3.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
3.5 Dächer
Flachdächer sind nur begrünt zulässig

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
4.2 Altlasten und Bodenschutz
Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, unverzüglich zu informieren.
4.3 Dachflächenwasser
Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen wird empfohlen, wenn i.S. des DWA-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - für das Plangebiet eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Auf vorgenannte Richtlinie und wasserrechtliche Anforderungen wird hingewiesen.
4.4 Werbeanlagen
Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Edermünde ist zu beachten.
4.5 Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Edermünde ist zu beachten.
4.6 In-Kraft-Treten
Mit Rechtskraft der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 6a treten die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 6a außer Kraft.

Planverfasser im Auftrag der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

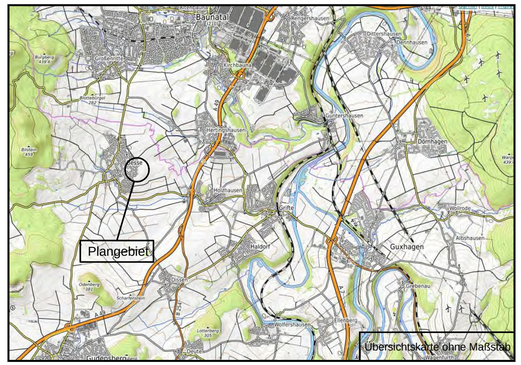
Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

Gemeinde Edermünde
Schwalm-Eder-Kreis

Entwurf

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a 'Hinterm Spitzen Hof - Im Liedenbach' Gemarkung Besse

Maßstab 1 : 1.000 — Stand 06/2019



Quelle: open street map