| | |
|---|---|
| Gemeinde | Edermünde |
| Gemarkung | Besse |
| Flur | 5 |
| 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

.....

## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Im Tiefenbach - Am Großenritter Weg" 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 Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 9 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Edermünde am .....als Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Edermünde, den .....

.....
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Gemarkung Besse, entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am ..... beschlossenen Satzung.

Edermünde, den .....

.....
Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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

## 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

0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

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

FH 10,5 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchswert §§ 16 u. 18 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

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

### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### 6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Rüb — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenüberlaufbecken (§ 9 Abs.1 Nr. 16 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 und 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)

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

### 8. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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 |
| Bauweise | o | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Firsthöhe | FH 10,5 m | | |

**Gehölzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes**

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

**Bäume I. Ordnung** (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stieleiche | Quercus robur | Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winter-Linde | Tilia cordata | | |

**Kleinbäume/Sträucher** (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | | |

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

**Sträucher** (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Haselnuß | Corylus avellana | Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa | | |

**Geschnittene Hecken** (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare | | |

**Kletterpflanzen** (K = Kletterhilfe notwendig)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Blauregen | Wisteria sinensis (K) | Efeu | Hedera helix |
| Immergr. Geißbl. | Lonicera henry (K) | Hopfen | Humulus lupulus (K) |
| Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris | Kletterwein (K) | Parthenocissus tricuspidata |
| Knöterich | Polygonum aubertii (K) | Pfeifenwinde | Aristolochia macrophy. (K) |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclym. (K) | Waldrebe | Clematis montana rub. (K) |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia | | |

## 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,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**
(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilgeltungsbereiche wie folgt festgesetzt:
Teilgeltungsbereich 1 + 2: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,5, Höhe der baul. Anlagen Firsthöhe = 10,50 m
(2) 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.

**2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser 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)**
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)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze.

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

**2.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Abstand von jeweils 3,0 m festgesetzt. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind vorab mit den begünstigten Rechteinhabern abzustimmen.

**2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Die Flächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen gem. Pflanzliste mehrreihig zu bepflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen und extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 20 Sträucher und ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

**2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
(1) Die den Teilgeltungsbereich 1 nach Süden 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) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetztes zu pflanzen.
(3) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
(4) Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind mindestens 60 % 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 nachgewiesen werden.
(2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
(3) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(4) 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.
(5) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetztes zu pflanzen.
(6) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.
(7) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

**3.2 Einfriedungen**
Grundstückseinfriedungen 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 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 Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

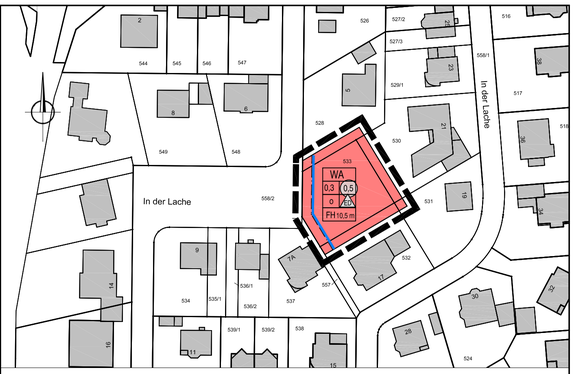
**4.2 Altlasten und Bodenschutz**
Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

**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**
(1) 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.

**4.5 Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Edermünde ist zu beachten.

**4.6 In-Kraft-Treten**
Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 treten die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.




Teilgeltungsbereich 2 — Maßstab 1 : 1.000

**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

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes 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

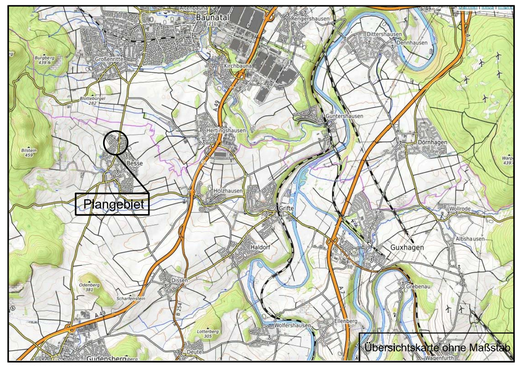
**Gemeinde Edermünde**
Schwalm-Eder-Kreis

Gemeinde Edermünde

# Entwurf

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 'Im Tiefenbach - Am Großenritter Weg' Gemarkung Besse

Maßstab 1 : 1.000 — Stand 05/2019




Quelle: open street map