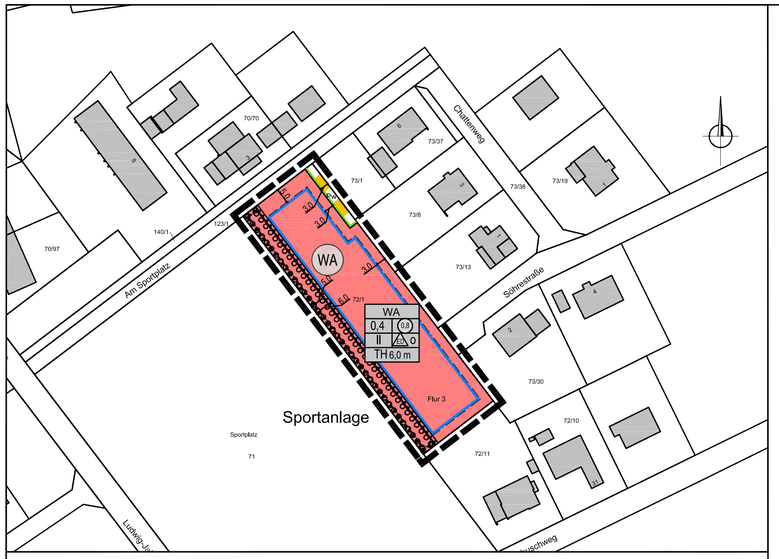


Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Steinbusch", Gemarkung Haldorf gem. § 2 (1) BauGB am 04.06.2018 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 10.07.2019.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2019 aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gemarkung Haldorf, hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 18.07.2019 bis 16.08.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am 10.07.2019 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 des Bebauungsplanes Nr. 4, Gemarkung Haldorf der Gemeinde Edermünde am 09.09.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Edermünde, den ....
Petrich
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gemarkung Haldorf, entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am 09.09.2019 beschlossenen Satzung.

Edermünde, den ....
Petrich
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gemarkung Haldorf 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 ....
Petrich
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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 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

TH 6,0 m — Traufhöhe baulicher Anlagen §§ 16 u. 18 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

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

4. Verkehrsflächen

Pw — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen, Wallhöhe = 2 m (§ 9 Abs.1 Nr. 17, Nr. 26 BauGB)

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

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) 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	0,4	(0,8) Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	II	ED o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise
Traufhöhe	TH 6,0 m	

Gemeinde	Edermünde
Gemarkung	Haldorf
Flur	3
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,
- 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
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe

(3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO 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 durch die zulässige Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8, die Anzahl der Vollgeschosse auf II und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe = 6,0 m) festgesetzt.
(2) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des bergseitig anzuschneidenden natürlichen Geländes in der Mitte der Fassade und die Schnittstelle der Dachhaut mit der aufsteigenden Fassade.

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)
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 mit der besonderen Zweckbestimmung 'Privatweg' gliedert sich entsprechend der nachfolgenden Ausführungsplanung, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten ist.

2.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist zur Abschirmung gegenüber dem Sportplatz das Aufbringen von Bodenmassen in Höhe von bis zu 2,0 m, gemessen vom akuellen Höhenniveau der Flächen, zulässig. Dafür ist überwiegend der vor Ort gewonnene Oberboden zu verwenden, die Wallanlagen sind zu bepflanzen.

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) Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind entlang der südlichen Grenze (s. Planzeichnung) des Wohngebiets Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen (vgl. Gehölzliste im Anhang zur Begründung). Die Anpflanzungen sind in der festgesetzten Tiefe vorzunehmen.
(2) Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen ist in ihrer Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

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 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(4) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916) und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetztes zu pflanzen.
(5) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
(6) 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.

3.2 Einfriedungen
(1) Grundstückseinfriedungen sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
(2) Bei den Grundstückeinfriedungen sind Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,75 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten sind, nach Maßgabe der RASt-2006 bzw. der zuständigen Straßenverkehrsbehörde / der Gemeinde einzurichten. Die RASt-2006 ist bei der Gemeinde einsehbar.

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 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 ATV-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
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 Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 4 treten die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4 außer Kraft.

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Edermünde

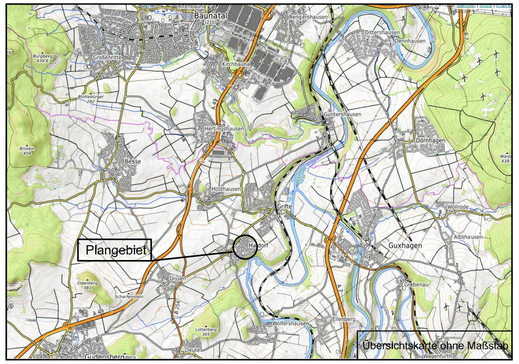
Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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

Gemeinde Edermünde
Schwalm-Eder-Kreis

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Auf dem Steinbusch' Gemarkung Haldorf

Maßstab 1 : 1.000 — Stand 08/2019



Quelle: open street map