

Teilplan A - M. 1/1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unveränderten Verkehrszeichen zur Gestaltung des Straßenraumes - Fahrbahn, Aufzufahrt und Gehweg
- Aufzufahrt
- 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) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengruppen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Baum Neupflanzung

Sonstige Planzeichen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant
- TG 1 Teilgebietnummer, z.B. 1
- F1 Nummer der Grünfläche
- Mit Leitungen zu belastende Schutzfläche gemäß § 11 (1) 25 BauGB

Teilplan B - M. 1/2.500

Das Clobesgewende

Auf dem Heid

Auf dem Steinbusch

Anlage eines Felderchenweines Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß Ziffer 9 der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

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 Gebäude- 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:

Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)	0,35	0,30	0,30	0,25
Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser	0,50	0,40	0,40	0,40

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

	0,80	0,70	0,60	0,70
--	------	------	------	------

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Flachdach bzw. Oberkantenhöhe	TG 1 + 2	TG 3
Flachdach (<= 5°)	7,50	10,50
Pfähdach (<= 25°)	9,00	12,50
Sonstige Dachformen (> 25°)	12,50	12,50

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

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und First- bzw. Oberkantenhöhe gilt der Schnittpunkt der im mittleren Gebäudebereich angrenzenden linken Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwand. Als natürliches Gelände gilt die Grundstücksprofile vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der der Schnittpunkt von Außenwand und Dachtrauf. Bei einseitigen Giebeln ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen. Bei Staffelhäusern wird der angemessene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des Staffelhöhenes definiert.
Der obere Bezugspunkt der Flächhöhe ist die Oberkante Firstziegel-Element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sind mit Flächdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO
Bauweise gem. § 22 BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen eine Größe von max. 15 m² nicht überschreiten.
Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

4. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze
Für Stellplätze wird eine vom Baurechtsrecht 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 Abdeckung von Stellplätzen 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 Einfriedungshöhe 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 Regenwasseranlagen nach Griffe ableitet. Der in der Planzeichnung dargestellte Streifenabstreif wird verortet und mit einem Schutzstreifen versehen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzarten bedarf der Zustimmung der Gemeinde Edermünde.

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Fläche F1
Innerhalb der öffentlichen Wegparzellen 59/10 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 Pflanzleistung 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 Bühlstreifen bzw. -fläche auszubilden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- Herstellung eines niedrigwüchsigen Bühlstreifens durch Ansaat mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus standortheimischen Wildkräutern, die ein vielfältiges und kontinuierliches Bühlangebot gewährleisten. Ansaat ist i. A. Anfang April durchzuführen. Die Ansaatstärke sollte 3 g/m² nicht überschreiten. Gift ist die Ansaat mit Futtermitteln (z.B. Sand, Sägespäne) zu vermeiden.
- 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 tief einzuarbeiten und bei lockeren Böden zu weizen.
- Düngung: chemischer Pflanzenschutz sowie eine fächige Mahd des Bühlstreifens 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 Pflanzleistung um ± 1,0 Meter versetzt werden.

7. Grünorientierte Flächen Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen baulichen entsprechend den vorgegebenen erlaubten Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit die 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 bebauten 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 Laubbau zu pflanzen. Wird die 3. Art nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht (siehe auch Flurstück) sein.
Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die private Fläche F1 wird als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengruppen festgesetzt. Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist als Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 16 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die Einrichtung 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 Griffe (Teilplan B) ist innerhalb des in der Flur 7 gelegenen Flurstücks 101 eine ca. 1.000 m² große Ausweichfläche als GEF-Maßnahme für ein im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II. BA“ definiertes Felderchenweine vorzusehen. Zur Lebensraumoptimierung ist ein ca. 1.000 m² großer Bühlstreifen bzw. Buschbrache 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/Nutzungszielsetzung.
Falls der Baubeginn in die Brutzeit der Felderchen fallen sollte, sind Vermeidungsmaßnahmen für den gesamten Brutzeitraum von Mitte März bis zum Auszug der Jungvögel mindestens bis zum Baubeginn vorzunehmen (Ausbringen von Flatterband oder z.B. regelmäßiges Grubben).

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 bedingt sind.

9.2 Garagen/Carports (offene Garagen)/Stellplätze
Stellplatzanzug
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Abboesatzung“ der Gemeinde Edermünde in der jeweils gültigen Fassung.
Die unmittelbare Zufahrtsfläche 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 zum natürlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche auszubilden und flächendeckend zu bepflanzen.
Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgränze sowie zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig.

9.3 Oberflächenbefestigung
Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen sind zu herzustellen, das Regenwasser abfließen kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breitem Fugen wie z.B. „Kopfstärker“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

9.4 Grundstückeinfriedungen zum Außenbereich im Bereich der Fläche F1
Gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz sind 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 ausgebeugt wird, ist im natürlichen Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.

10.2 Verwertung von Erdauflauf
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließung bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdauflaufes sind die Forderungsbefehle der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAZ Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAIBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

10.3 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmälern sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wird bei Erdarbeiten Bodendenkmälern 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 Regenwasserunterstützung
Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwasserunterstützung) Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagengestaltung sind die Vorgaben der Trinkwasserunterstützung, die AVBWasserV und der kommunalen Abwasserentsorgung zu berücksichtigen. Regenwasserunterstützungsgestaltungen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkV 2001 sind anzuempfehlen.

10.5 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen
Bei der privaten Freiraumgestaltung ist die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. § 58 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

10.6 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen
Die Sitzung 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)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahrensvermerke

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 27.08.2018 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit am 13.09.2018 bis 15.10.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Planerstellung 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 04.01.2019 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
02.01.2019 geänd. 23.04.2019
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II. BA“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 18.03.2019 als Satzungsplan gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edermünde, den **23. April 2019**

- Petrich - Bürgermeister

Ausfertigerungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am 18.03.2019 beschlossenen Fassung.

Edermünde, den **23. April 2019**

- Petrich - Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten 30. April 2019
Der Satzungsbeschluss wurde am 30. April 2019 öffentlich 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 beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsergebnisses 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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Edermünde, den **30. April 2019**

- Petrich - Bürgermeister

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

Hornberg (Eder), den **28. April 2019**

- Amt für Bodenmanagement im Auftrag

Gemeinde Edermünde, OT Haldorf, Gemarkung Griffe
Bebauungsplan Nr. 9 „In den Haldorfer Wiesen - II. BA“

0342 - Stand: 18.03.2019

Übersichtsbild ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebautechnik - Stadtplaner
Hühnerfelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel: 05669 99 0110 - Fax: 05669 99 0113 - e-mail: meissner-stb@online.de

HUB = 594 / 800 (0,48m²) Ablauf 2011