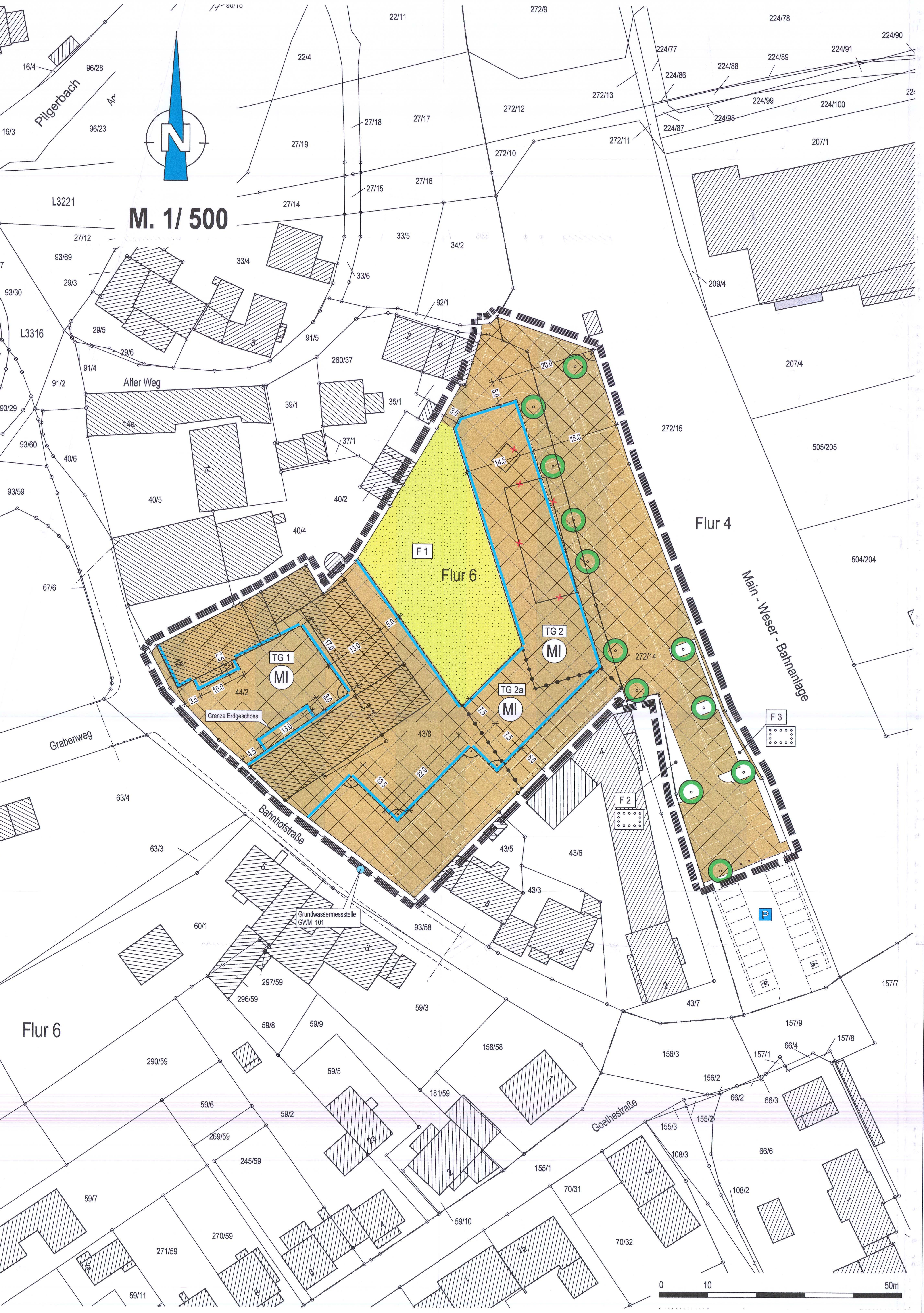


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

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

Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TG 1 – Teilgebietsnummer, z.B. 1

F 1 – Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Nachrichtliche Darstellung geplante Zufahrt / Stellplätze

Abriss Gebäude

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,6**

Gemäß § 17 BauNVO wird im Bereich der Teilgebietsfläche 1 eine **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** um bis zu 0,9 zugelassen.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **TG 1: 1,0** **TG 2: 0,6**

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf:

TG 1: II **TG 2: II+DG** **TG 2a: I+DG**

Im **Teilgebiet 2** ist aus stadtgestalterischer Sicht die rückwärtig gelegene Außenwand des Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m und an den Stirnseiten um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

Im **Teilgebiet 2a** ist die rückwärtig gelegene Außenwand des Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m und an der westlichen Stirnseite um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Für die überbaubaren Flächen in den TG 1 und 2 werden folgende **maximal zulässige Firsthöhen** (FH) wie folgt festgesetzt:

TG 1 = 165,50 m NN **TG 2** = 162,75 m NN **TG 2a** = 160,00 m NN

Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird in der Mitte des Gebäudes gemessen.

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

Als oberer **Bezugspunkt** der **Firsthöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen** gilt die Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

TG 1: offene Bauweise gem. 22 Abs. 2 BauNVO

TG 2/2a: abweichende Bauweise gem. 22 (4) BauNVO

Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze, Garagen, Carports (Offene Garagen) und Eingangstreppen, die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

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

6. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL (extra leicht) sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: „Schallschutz im Hochbau – Teil1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ zu dimensionieren.

Die resultierenden Außenlärmpegel gehen aus dem Gutachten T 2444 des TÜV Hessen hervor (Stand: 07.05.2010); siehe Tabellen 7 des Gutachtens (Spalten $L_{a,res}$ dB(A) Tag/Nacht). Hierbei können die Immissionsorte jeweils als repräsentativ für die jeweilige Fassade angesehen werden. Die Pegel für die Nacht sind für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer), heranzuziehen. Die Tagpegel gelten für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume.

Sofern die tatsächliche Bebauung deutlich von der im Gutachten berücksichtigten Planung abweicht, können ohne erneute Berechnung alternativ auch die folgenden Lärmpegelbereiche angesetzt werden:

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann:

- Schienen zugewandte Fassade der Wohnhäuser
  - Erdgeschoss: Lärmpegelbereich IV
  - 1. Obergeschoss: Lärmpegelbereich V
  - Dachgeschoss: Lärmpegelbereich V
- Seitliche Fassaden entlang der Schienen
  - Erd- und 1. Obergeschoss: Lärmpegelbereich IV
  - 2. Obergeschoss und höher: Lärmpegelbereich V
- Im weiteren Geltungsbereich Lärmpegelbereich III
- Für sonstige schutzbedürftige Räume im gesamten Geltungsbereich Lärmpegelbereich III

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnungen ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2; Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Wenn an der schienenzugewandten Fassade schutzbedürftige Räume geplant werden, muss mindestens ein Fenster auf der schienenabgewandten Fassade vorgesehen werden.

Bebaute Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien sind auf der schienenabgewandten Fassade unterzubringen.

Bodennahe Außenwohnbereiche wie Gärten oder Spielplätze sind im ganzen Plangebiet möglich.

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

Die als **private Grünfläche** festgesetzte Grundstücksfläche F1 ist bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) mitzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Aufenthalt und zur Erholung der Anwohner zugelassen (z. B.: Terrassenflächen, Kleinkindspielplatz, Verbindungsweg zum TG 1). Anlagen und Einrichtungen räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen.

Die Überbauung mit Terrassen und Weg darf in der Summe maximal 10 % der Fläche F1 betragen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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).

Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder –schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dachbegrünungen

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich.

Dachflächen mit einer **Dachneigung bis zu 10 Grad** sowie die Dachflächen im Bereich des **Teilgebietes 2** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 8 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“, Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

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.

Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:

- Ein Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse bzw. der Vogelwelt im Winterhalbjahr stattfinden. Sollte ein anderer Zeitraum gewählt werden müssen, ist eine zeitnahe Überprüfung hinsichtlich Fledermaus- bzw. Vogelbesatz notwendig. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind in die Gebäudestruktur 8 Nistmöglichkeiten für Vögel (4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Sperlingskästen) einzuplanen.
- Zur Kompensation von Eingriffen für Gehölzbrüter sind am Nordwestrand des Plangebietes innerhalb der Fläche F1 in einer Breite von mind. 5,0 m sowie im Bereich der südlichen Parkplatzflächen insgesamt mindestens 200 m² Heckenfläche neu anzulegen.
  Die Fläche am Nordwestrand ist als freiwachsende Hecke mit Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn. Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten zu bepflanzen.
  Die südlichen Randzonen der Parkplatzflächen (Flächen F2 und F3) werden gem. 9 (1) 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind mit bodendeckenden Sträuchern bis max. 75 cm Höhe zu bepflanzen. Die zur Main-Weser-Bahnanlage vorgesehene Lärmschutzwand ist im Verlauf der südöstlichen Stellplatzfläche zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein).
  Die aufgeführten Maßnahmen müssen in der auf die Baufeldräumung folgenden Brutsaison wirksam sein.
  Die beschriebenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und weiteren Baufeldräumungen sind im Bereich des ehemaligen Bahngeländes fachkundige Erfassungsarbeiten zu Vorkommen von Reptilien (u. a. Zauneidechse, Schlingnatter) durchzuführen. Die Ergebnisse der Erfassung und möglicherweise entsprechende notwendige Maßnahmen sind zusammenzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Als freiwillige die lokale Biodiversität fördernde Maßnahme wird das Ausbringen von 8 Fledermauskästen oder Fledermausniststeinen z. B. an die neu entstehenden Gebäude oder im Umfeld vorhandener Gehölzstrukturen empfohlen.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

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

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

10.1 Gebäudegestaltung

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

TG 1: 25 – 48°

TG 2 + TG 2a: 5 – 10° (Ausbildung nur als Gründach)

Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern die Dächer entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO begrünt werden.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Dachgestaltung

Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot und dunkelbraun begrenzt.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

Gestaltung von Dachgeschossen im TG 2

Für Dachgeschosse ist ein Material oder Farbton zu verwenden, das bzw. der sich optisch von der Hauptfassade absetzt. Die Zahl der unterschiedlicher Materialien und Farben ist auf ein ansprechendes Maß zu beschränken. Zur Gestaltung werden zugelassen: Holzverschalung, Ziegelbehang, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche), Faserzementplatten/-tafeln, Verbundwerkstoffplatten.

Äußere Gebäudegestaltung

Für **Gebäudeaußenwandflächen** werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen: Putz, Naturstein, Klinker, Holz, Glas.

Für **Wandverkleidungen** werden folgende Materialien zugelassen: Holz, Schindeln, Schiefer, Schieferersatz, Ziegelbehang, Kupferbleche, Stehfalzbleche.

Gebäudegliederung

Die Festsetzung zur Gebäudegliederung soll zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Altortslage beitragen. Die Fassade ist durch Vor- und Rücksprünge wie Balkone, Laubengänge, Freitreppen sowie durch Gestaltungselemente wie Farbe und Materialien zu gliedern.

Dachaufbauten

Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Der First bzw. der Übergang zur Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens zwei Ziegellängen (ca. 0,60 m) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Dachaufbauten müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m und in ihrer Summe 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau muss mindestens 2,00 m betragen.

10.2 Garagen, Carports (Offene Garagen), Stellplätze

Stellplätze

Die geplanten Stellplätze im südlichen Zufahrtsbereich der Teilgebietsfläche 1 sind durch mindestens 6 hochstämmige Laubbäume zu überschatten.

Im östlichen Bereich der Teilgebietsfläche 2 sind im Bereich der Erschließungsanlagen (Stellplätze/Carports) mindesten 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Erforderliche Zahl der Stellplätze

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Edermünde zu beachten. Abweichend wird für die in der Anlage genannten Ziffern folgende Regelung getroffen:

Ziffer 4.1 sowie 6.1: Die nachzuweisende Anzahl der notwendigen Stellplätze wird um 50% der in der Satzung genannten Bezugszahlen reduziert.

Ziffer 1.2: Für die im Teilgebiet 2 geplante Wohnanlage ist ein Stellplatz je Wohnung anzulegen ist. Für Senioren-/Altenwohnungen ist 1 Stellplatz je zwei Wohnungen nachzuweisen.

10.3 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“). Diese Regelung gilt nicht für Erschließungsfahrbahnen.

11. Hinweise

11.1 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. § 21 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 Altflächen

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

An den Planbereich angrenzend befindet sich im Bereich der *Bahnhofstraße* eine ausgebaute Grundwassermessstelle. Die in der Planzeichnung dargestellte Grundwassermessstelle (GWM 101) wird regelmäßig im Zusammenhang mit der Sanierung des Altstandortes der Fa. "Dr. Riehm Bitumenwerk" beprobt, sie ist daher stets zugänglich zu halten und darf nicht zerstört werden.

11.5 Belange der Deutschen Bahn AG

Oberleitungen

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlagen. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

Einsatz von Baukränen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der OB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einfriedungen

Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kostengehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die OB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die OB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahnanlagen

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung von Bahnanlagen

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

11.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. 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)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)

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

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

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

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

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

Schling- und Rankpflanzen

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2020 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Multifunktionszentrum Bahnhofstraße“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2021 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 13 „Multifunktionszentrum Bahnhofstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 07.03.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edermünde, den 08. März 2022 [Stempel: GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis] [Unterschrift] Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am 07.03.2022 beschlossenen Satzung.

Edermünde, den 08. März 2022 [Stempel: GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis] [Unterschrift] Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 27. April 2022 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 28. April 2022 [Stempel: GEMEINDE EDERMÜNDE – Schwalm-Eder-Kreis] Bürgermeister

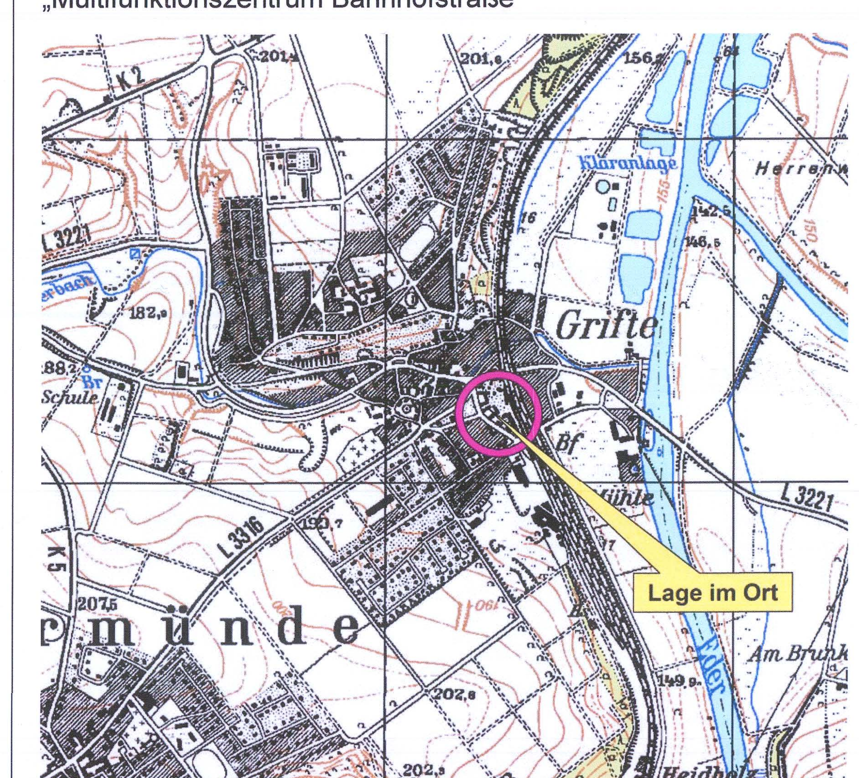
Planunterlage

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

Homberg (Efze), den 24.03.2022 [Stempel: AMT FÜR BODENMANAGEMENT HOMBERG] Amt für Bodenmanagement Im Auftrag [Unterschrift] Techn. Amtsrat

Gemeinde Edermünde - Ortsteil Grifte

Bebauungsplan Nr. 13 „Multifunktionszentrum Bahnhofstraße“



0366 – Stand: 07.03.2022

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de