



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.	
Homburg (Efze), den	
Amort für Bodennanagement Im Auftrag	
.....	

Verfahrensvermerke
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Im Tiefenbach - Am Großenritter Weg", Gemarkung Besse, gem. § 2 (1) BauGB am 04.06.2018 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 10.09.2019
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 Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 9, Gemarkung Besse hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 18.07.2019 bis 16.08.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Gemarkung Besse, am 09.09.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Edermünde, den
Petrich Bürgermeister
Die vorliegende Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Gemarkung Besse, entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde am 09.09.2019 beschlossenen Satzung.
Edermünde, den
Petrich Bürgermeister
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Gemarkung Besse, 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

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

	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
--	--

6. Grünflächen

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

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

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

8. 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

9. 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
	Vorhandene Bebauung
	Bemaßung in Metern -m-
	Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Enläuterung der "Nutzungsschablone":

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

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 anschnitzenden 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 grenztändig 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 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 Nachbarschaftsgesetzes 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 Nachbarschaftsgesetzes 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

- (1) Grundstückseinfriedungen sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
- (2) Bei den Grundstückseinfriedungen sind Sichtreiecke 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 begründet zulässig

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 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 Holzzerstörungen, 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

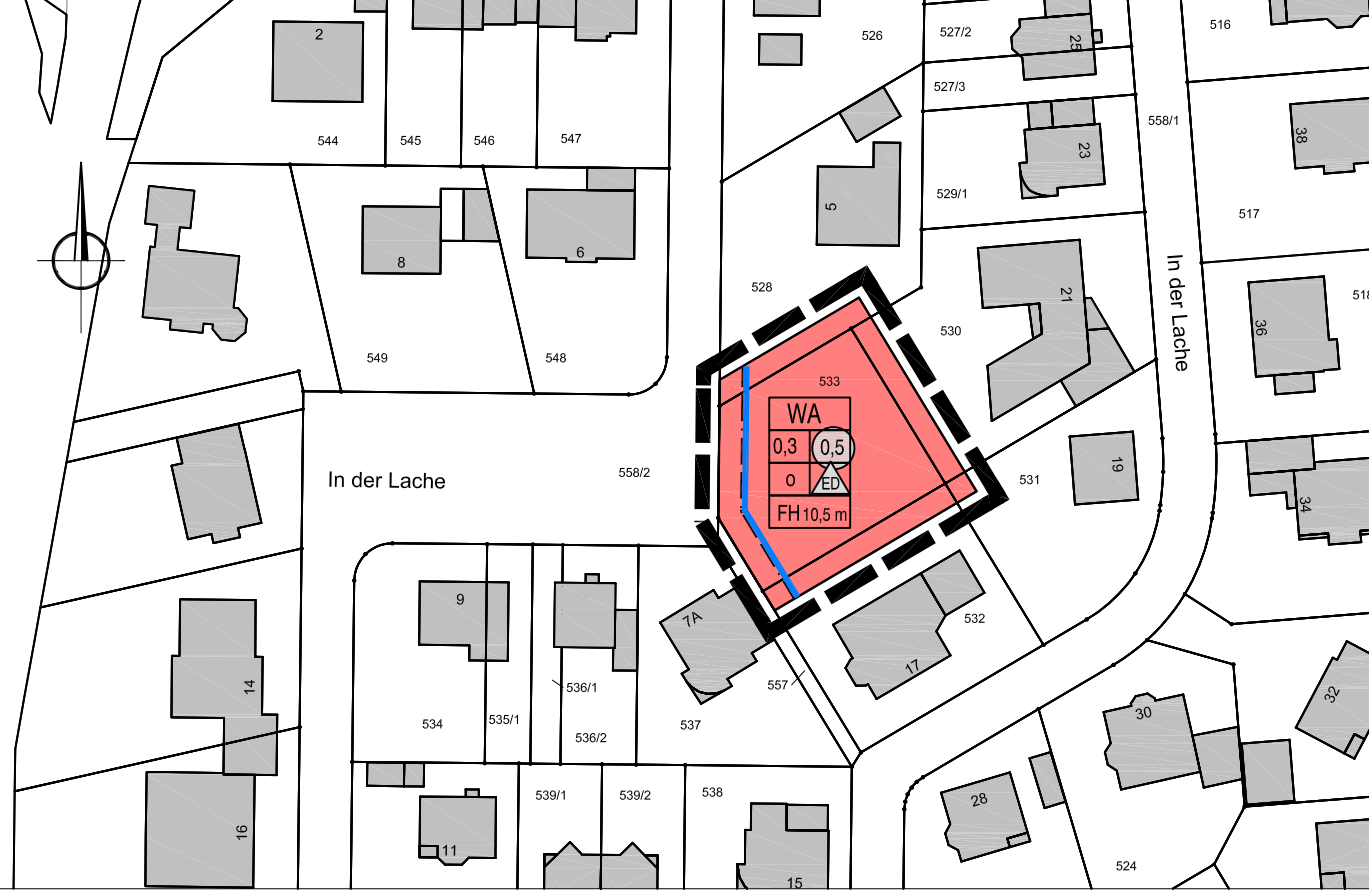
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und zum besiedelten Bereich hin zulässig und müssen sich in Gestaltung und Farbgebung an umgebende Gebäude anpassen. Sie sind gemäß der jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

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 Planinhaltes - 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 Witzhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

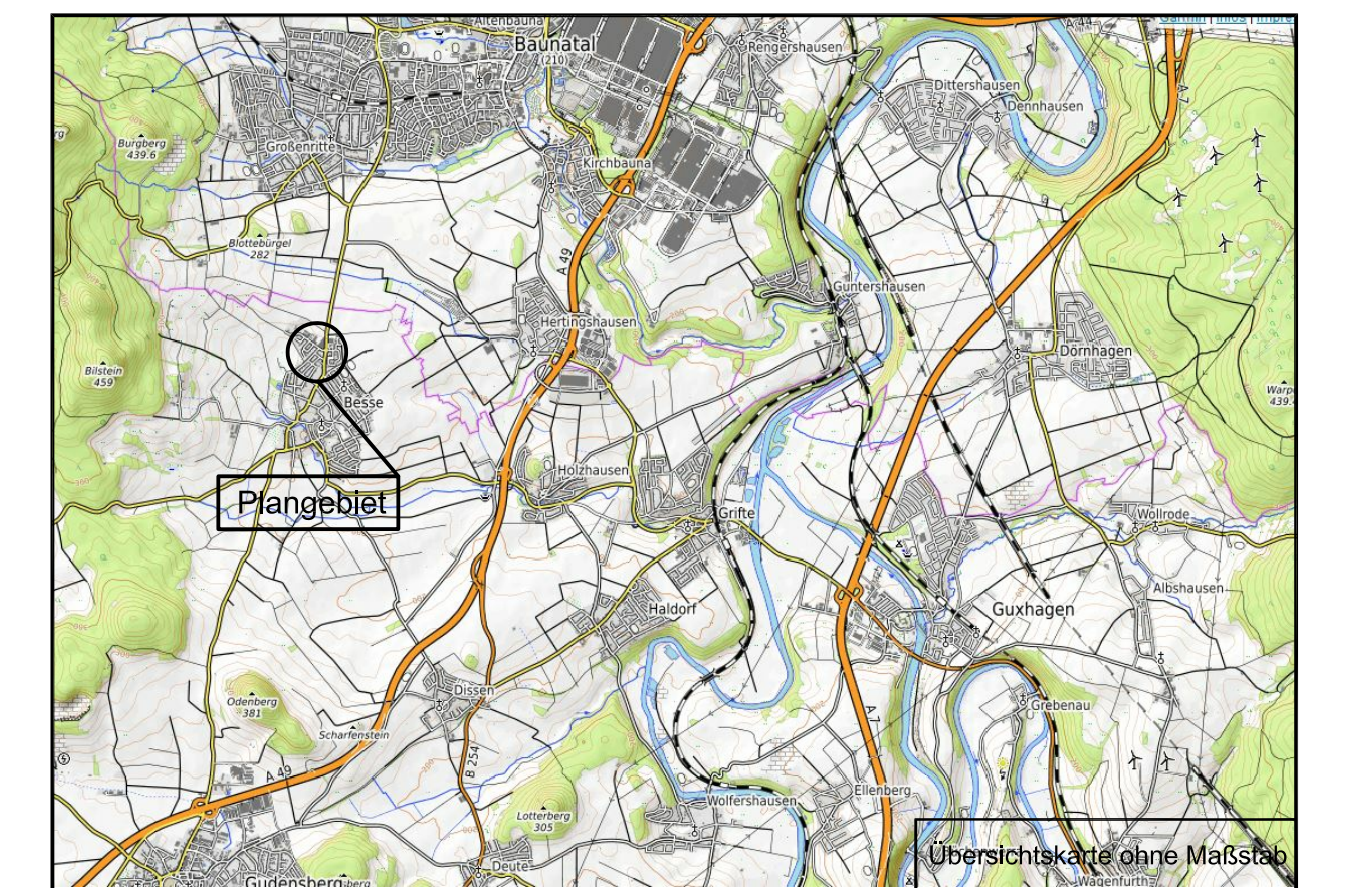
Gemeinde Edermünde
Schwalm-Eder-Kreis

Gemeinde Edermünde

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

Maßstab 1 : 1.000

Stand 08/2019



Quelle: open street map

Übersichtskarte ohne Maßstab