



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Baugrenzen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

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

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

Baum Neupflanzung

Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Abriss Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Sitzungsgebiet wird festgesetzt als: **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten 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
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,60

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO 0,80

Zulässiges Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für bauliche Anlagen werden folgende Höhen festgesetzt:

Hallengebäude: Trauhöhe 241,50 m ü. NHN

Firsthöhe 245,50 m ü. NHN

Verwaltungsgebäude: Oberkanthöhe 246,00 m ü. NHN

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Wärmeversorgung) dürfen die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Die v. g. Regelung gilt nicht für in Leichtbauweise angegliederte Hallen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Dächer
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: 0 – 20°

Dachbegründung
Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° von in massivbauweise errichteten Gebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Vor der Dachbegründung ausgenommen sind begehbar Dachterrassen.

7. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

7.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Boden Denkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdbauarbeiten oder anderen Bauarbeiten auf Bodendenkmälern (Denkmalschutzgesetz o. a.) einen Fund macht, hat die gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der unter Denkmalschutzbehörde anzugeben. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BbauSchG u. HauBauSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BbauSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BbauSchG). Bei der Bodenbearbeitung ist die Anwendung von Markttätern und DIN-Normen zu beachten.

- Merkblatt: Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forst, Jagd und Heimat (HMLU) 2024, <https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauern + weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19339 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

- DIN 19315 Bodenbeschaffung - Verwertung von Bodenmaterial

- DIN 19316 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub

Mit dem Erdaushub der Bodenbeschaffung und Anwendung bauleichiger Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetauscht wird, ist im nutzbaren Bereich zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

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 von 24 Monaten wieder an die entsprechende Oberfläche ausgetauscht. Oberflächen mit fachgerechter Verarbeitung sind vorrangig Oberflächenmautfrei zu verwenden.

Bei der Gestaltung der lösungsfähigen Flächen sollte die fachgerechte

Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreiche

landwirtschaftliche Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen und erwerbsgrünen Bodenverbesserung“ (HMLU) 2024 beschrieben.

7.3 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der Planung und Realisierung sind die nachfolgenden Gehölze zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 39 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher undhecken eingehalten sind.

Erholzende, großkronige (Plangüter Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spatzahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Fraxinus excelsior (Esche)

- Quercus petraea (Tannebuche)

Bäume, (Stauden)form

- Acer platanoides columnare (Spatz-Ahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Quercus robur (Sauen-Eiche)

Erholzende, mittlere Kleinkrönig

- Acer campestre (Feldahorn)

- Carya cordiformis (Scharlachorn)

- Carya ovata (Weißahorn)

- Prunus avium (Vogelkirsche)

Obstbäume, in alten Obstsorten

- Apfel Birne Süßbirne Zwetsche Wäinäuß

Heckenstücke 1 Stck./mf

- Acer campestre (Feldahorn)

- Corylus avellana (Hasel)

- Crataegus monogyna (Eichenzweig)

- Euonymus europaeus (Pfefferdorn)

- Malus sylvestris (Holzapfel)

- Pyrus communis (Wildbirne)

- Pyrus malus (Apfelbirne)

- Rosa canina (Hundsrose)

- Salix caprea (Sauweide)

- Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Taxus baccata (Eibe)

- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Fieberwurzel)

- Clematis vitalba u. a. in Sorden (Waldreben)

- Hedera helix (Efeu)

- Lonicera periclymenum (Geißblatt)

- Polygonum perfoliatum (Kleinerfeuerflocke)

- Parthenocissus tricuspidata (Vitchei)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetz (BauGB)

- Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Hess. Ausführungsgesetz zum BauNfSchG (HAG BauNfSchG)

- Bundes Denkmalschutzgesetz (BDSchG)

- Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatSchG)

- Hessische Baubauordnung (HBO)

- Hess. Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)

- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde den Bebauungsplan Nr. 15 „Besse-Nord“; Ortsteil Besse, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edermünde, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Edermünde Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Besse-Nord“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Kommunale Auslegung der Gemeinde Edermünde hat in ihrer Sitzung am 00.00.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Besse-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von 00.00.2025 bis 00.00.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeliegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anträge gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 15 „Besse-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edermünde, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Edermünde Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde übereinstimmt und das die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Edermünde, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Edermünde Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 00.00.2025 00.00.2025 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 vorgesehene Verleihung der bezeichneten Verfahrensmaßnahmen (Feststellung, Ausführung) eine Verhinderung des Bebauungs- und Flächennutzungsvertrags und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beobachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Angabe des Verletzungs- oder des Mängel begründet Sachverhalts geltend gemacht werden. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Edermünde, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Edermünde Bürgermeister

Gemeinde Edermünde, Gemarkung Besse

Bebauungsplan Nr. 15 „Besse-Nord“