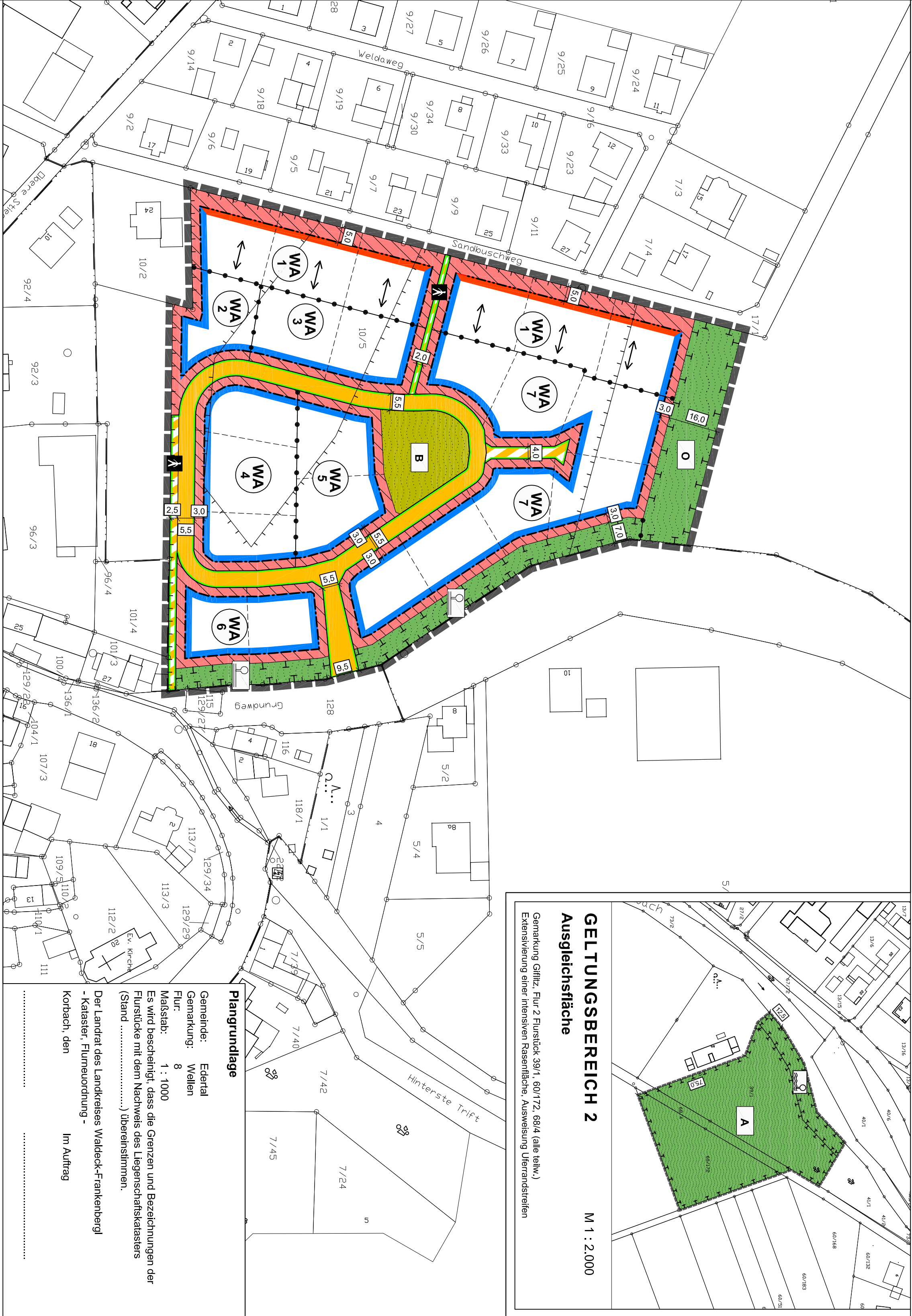
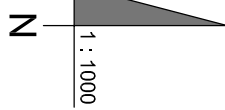
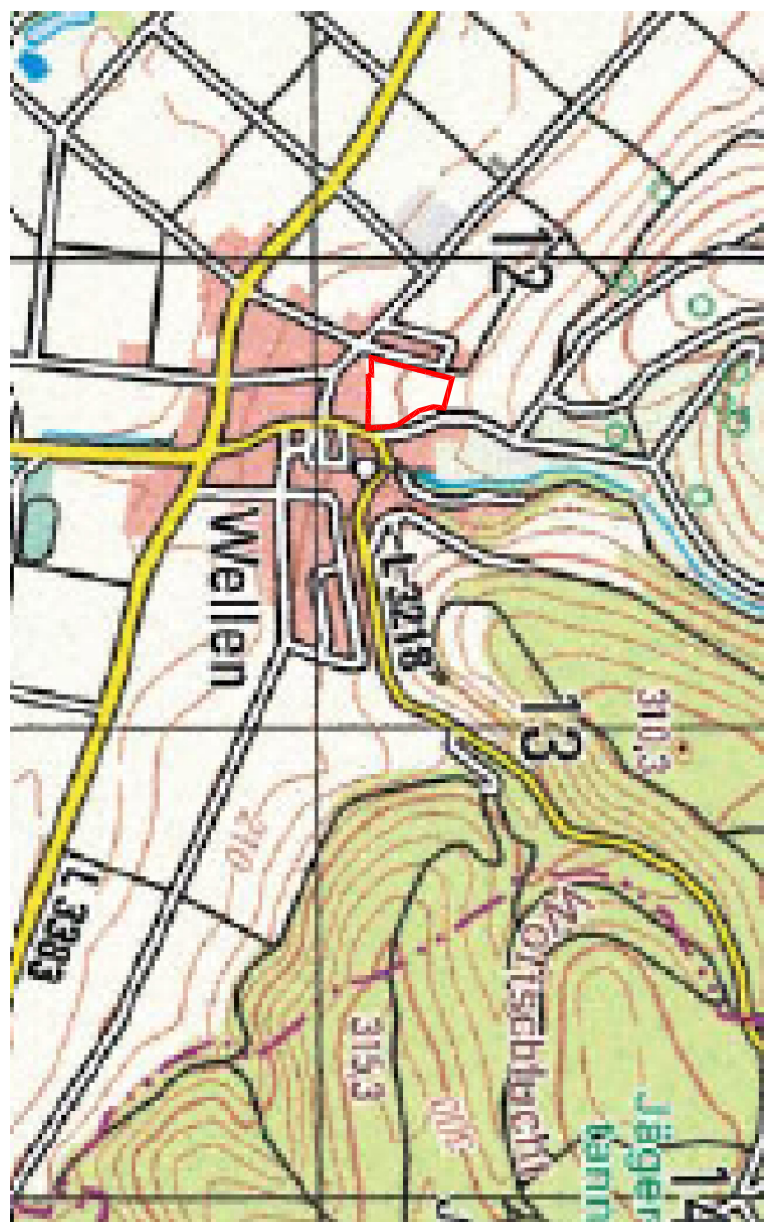


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 ORTSTEIL WELLEN DER GEMEINDE EDERTAL - "Am Sandbusch"



4. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
- 4.1. Grünfläche Streuobstwiese
- Auf der im Plan dargestellten Grünfläche "Streuobstwiese" sind im Abstand von 8 m hochstämmige Obst-bäume alter lokaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist auf der 18 m breiten Fläche 2-reihig vorzunehmen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Gemäß § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind dabei von landwirtschaftlichen Flächen Grenzabsätze von 4 m einzunutzen. Die Wiese ist extensiv, d.h. ohne Düngung und mit 1-maliger jährlicher Mahd nicht vor dem 15. Juli zu bewirtschaften, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 4.2. Grünfläche Gehölzfläche
- Auf der im Plan dargestellten Grünfläche "Gehölzfläche" sind im Abstand von 8 m heimische, standortge-rechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung stand von 5,0 m zu den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes einzunutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibende Grünfläche ist der Sukzession zu überlassen. Aufkommender Gehölzwuchs ist abschnittsweise im Abstand von 5 - 7 Jahren auf den Stock zu setzen.
- 4.3. Grünfläche Begegnungsplatz/Park
- Auf der Grünfläche sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- 4.4. Ausgleichsfläche Gölitz (Geltungsbereich 2)
- Die ca. 1.025 m² große und 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Uferstrandstreifen ist der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Ufergehölze sowie aufkommender Gehölzwuchs sind langfristig zu erhalten. Auf der ca. 8.425 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist die intensive Pflege und Nutzung der Grünfläche einzustellen und soll dessen langfristig eine extensive Pflege sicherzustellen. Die Fläche ist 1,2 m jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf der Fläche sind im Abstand von 10 m mindestens 40 Stk. hochstämmige Obstbäume aller lokaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Gemäß § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind dabei von landwirtschaftlichen Flächen Grenzabsätze von 4 m einzunutzen.
- 4.5. Stellflächen und Zufahrten
- Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodenbedingungen eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.
- 4.6. Maßnahmen zum Bodenschutz
- 4.6.1. Verwendung von Oberbodenaushub
- Auf den im Plan verzeichneten Flächen mit Bodenknoten gleich oder höher 60 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Stellflächen und Zufahrten der Oberboden gesondert aufzunehmen und auf die Ackerschichten der Flurstücke Gemärkung Wellen, Flur 10 Nr. 22 und 23 zur Bodenerfassung zurückzuführen. Die Flurstücke sind als Bodenknoten zu bezeichnen. Es sind die im Bodenknoten befindlichen Bodenknoten zu wählen, die im Hessischen Bodenknotenverzeichnis für einen Bodenknoten potentiell geeigneten Flächen nicht überschritten werden (siehe Darstellung in der Begründung). Der auf den Baugrundstücken anfallende, auf den oben beschriebenen Flächen aufzubringende Oberboden sollte vor Auftrag gesammelt und ordnungsgemäß zwischengelagert werden, sofern hierfür ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht.
- 4.6.2. Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz
- Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 6.2 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Errichtung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass die der Genehmigungsbefähigung (Kreisbaum) zur Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.
- 4.6.3. Kies-/ Schotterflächen
- Die Anlage von Kies- oder Schotterbereichen ist nicht zulässig.
- 4.6.4. Kies-/ Schotterflächen
- Die Anlage von Kies- oder Schotterbereichen ist nicht zulässig.
- 4.6.5. Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Zur Minderung der Eingriffe in den Boden und Bodwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserüberschusses ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltefähigkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebehälter erfolgen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Regenwassersystem (Trennsystem) zuzuführen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toiletsplung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

- C RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90)
 - Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der jeweils gültigen Fassung.
- D BESCHLÜSSE
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat am 08. November 2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 OT Wellen "Am Sandbusch" gefasst.
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden, öffentlich bekanntgemacht am
- ANKÜNDIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BEPLÄNE
- Die Trägerschaft der Stellnahmen der Trägerschaft ist öffentlich bekanntgemacht am
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 OT Wellen "Am Sandbusch" nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am öffentlich ausgelegt.
- Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht wurde am durch die Gemeindevertretung beschlossen. Sie erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
- SATZUNGSBESCHLUSS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat am nach Erörterung der Anregungen und Bedenken des Bebauungsplans Nr. 3 OT Wellen "Am Sandbusch" als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
- Edertal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister
- SATZUNGSEXEMPLAR
- Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 3 OT Wellen "Am Sandbusch" entspricht dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal vom
- Edertal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister
- INKRAFTGEBEN
- Der Bebauungsplan Nr. 3 OT Wellen "Am Sandbusch" wurde gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist am gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesetzt werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Edertal, den Der Gemeindevorstand
- Bürgermeister



GEMEINDE EDE RTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 OT WELLEN

"Am Sandbusch"

Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung

Im Auftrag der Gemeinde Edertal

bearbeitet durch: Dipl.-Ing. Rüdiger Braun

Dezember 2019

BIL

37213 Witzshausen
Merkweg 10
Tel.: 0552/71321 Fax: 72885

37295 Gohlheim
Henz-Hilpert-Straße 12
Tel.: 0551/488924

LEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 1b-19 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstsicherung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Streifenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, öffentlich
- Sonstige Pflanzzeichen
- Fluggrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bemalung in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze Baugrundstück - unverbündelt
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- externe Ausgleichsfläche Uferstrandstreifen
- Streuobstwiese
- externe Ausgleichsfläche Streuobstwiese
- Ausgleichsfläche
- Flächen mit Bodenknoten größer oder gleich 60

A TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verrichtungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 1-3 und (2) BauGB, §§ 1b-21 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	WA7
Grundflächenzahl GRZ	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
max. Zahl der Vollgeschosse	1 + D	2	1 + D	2	1 + D	2	1 + D
max. Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	8,0 m	10,0 m	8,0 m	10,0 m	8,0 m	10,0 m	8,0 m
Bauweise o = offen	o	o	o	o	o	o	o

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1 Höhe der Wohngebäude

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Gefällelinie (tatsächlich) bis zum Scheitel der Dachkante (SD) bis zur Höhe der Dachkante. Die Gebäudehöhe ist auf 8,0 m in WA1, WA3, WA5, WA7 und 10,0 m in WA2, WA4, WA6 und WA8 nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossdeckenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergehörigen Außenwand festgesetzt.

3. ZEITLICHE BEFRISTUNG DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für das Teilgebiet II, bestehend aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis WA 6, gelten die Festsetzungen und Planänderungen dieses Bebauungsplans erst, wenn für 80 % des Teilgebietes I, bestehend aus dem WA 1, Baugenehmigungen erteilt worden sind.

Für das Teilgebiet III, bestehend aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 7, gelten die Festsetzungen und Planänderungen dieses Bebauungsplans erst, wenn für 80 % des Teilgebietes II Baugenehmigungen erteilt worden sind.