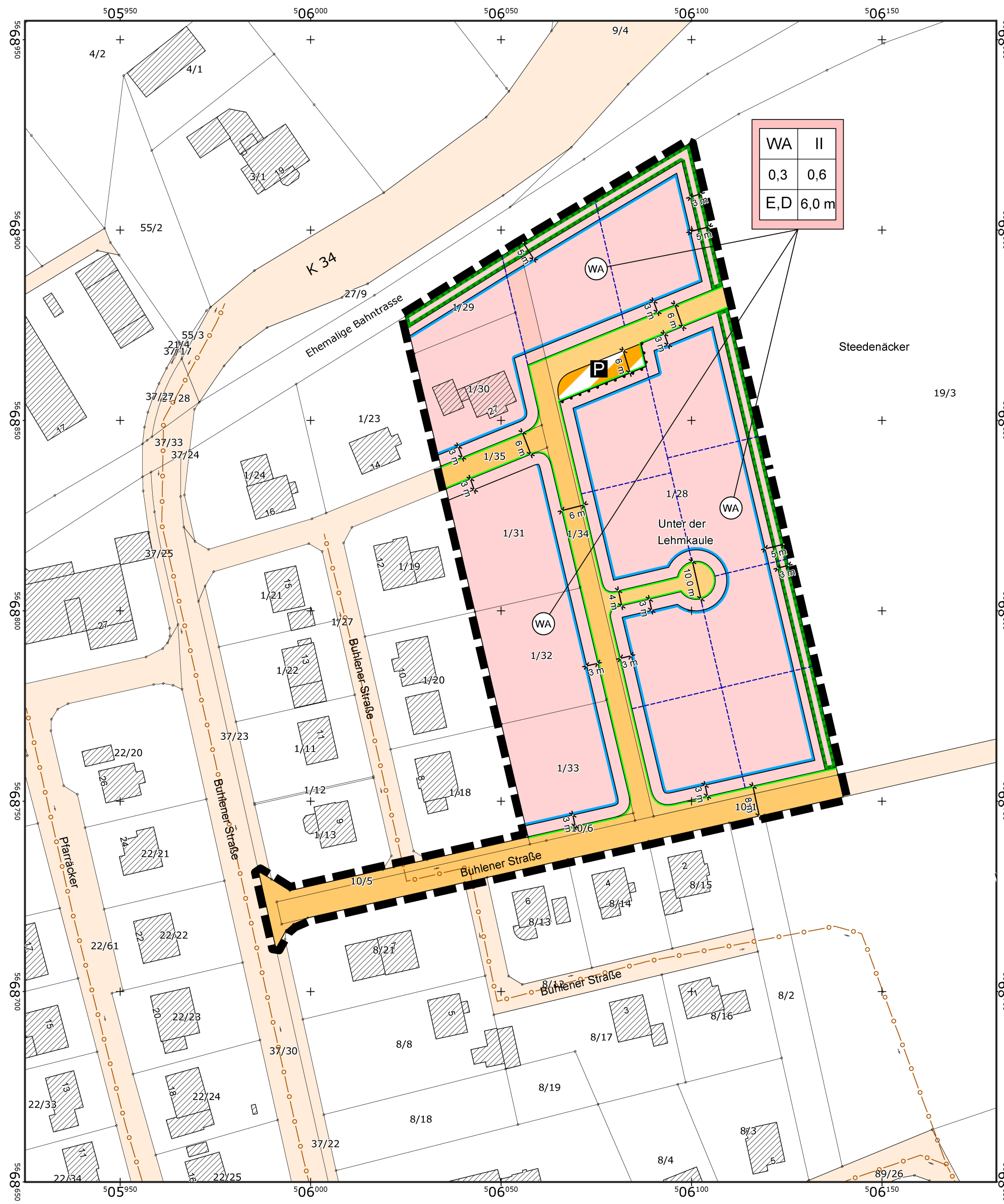
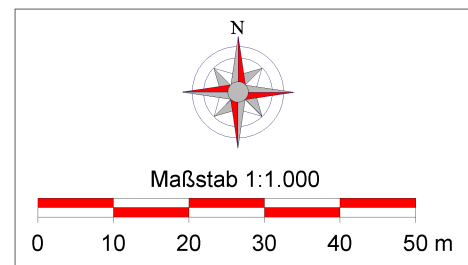




Nachrichtliche Darstellungen

Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude



Karten-/Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Stand 10/2019 -



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Maximale Höhe der Trauflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

E;D Zulässige Bauweise: E = Einzelhaus, D = Doppelhaus

- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.6 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Erklärung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Z
GRZ	GFZ
Bauweise	TH

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung: Für die als WA normierten Bauflächen wird festgesetzt:

Allgemein zulässig sind nur:

- Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Anzahl der Wohnungen: Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

2.3.1 Höhenbezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenabschnitt maßgeblich. Dieser Bezugspunkt ist im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

2.3.2 Maximal zulässige Traufhöhe (TH):

Die zulässigen Traufhöhen (TH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

2.3.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):

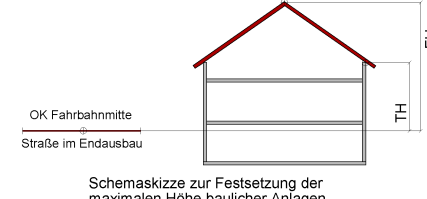
- Die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern der obere Dachabschluss) beträgt
 - für Pultdächer 8,0 m,
 - für die sonst zulässigen Dachformen 10,0 m.

2.4 Bauweise:

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 18m.

2.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

- 2.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.



2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.6 Flächenbefestigungen:

Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf Ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Decken.

2.7 Grundstücksbepflanzung:

- 2.7.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusammenhängende Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

2.8 Dachgestaltung:

- 2.8.1 Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.
- 2.8.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Diese gelten nur für die Hauptgebäude. Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
- 2.8.3 Staffelgeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung bis 20° ist ein Dachgeschoss nur als allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.
- 2.8.4 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Gründächer sind in gleicher Weise zulässig. Die Installation von Solarkollektoren ist ebenfalls zulässig.
- 2.8.5 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 50% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand einhalten. Zwerch- oder Kreuzgiebel sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- 2.8.6 Doppelhaushälften sind in mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen auszuführen.

2.9 Einfriedungen:

- 2.9.1 Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubholzhecken, transparente Holzzaune, transparente Metallzaune, begrünte Maschendrahtzäune.
- 2.9.2 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.10 Mülltonnenstellplätze: Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

2.11 Werbeanlagen: Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind unzulässig.

2.12 Artenschutz: Auf den Grundstücken, welche an die ehemalige Bahntrasse angrenzen, ist während der Bauphase die Baustelle zur Verhinderung einer Einwanderung von Schlingnattern durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

3. Wasserrechtliche Satzung:

Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muß mindestens 0,2 m³ je 10 m² projizierter Dachfläche betragen. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Planung und Herstellung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Abwassersatzung der Gemeinde Edertal ist zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Erdarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg unverzüglich zu melden.

4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

4.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Kann diese Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Versorgungsnetz erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

4.4 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

4.5 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der qualitativen Schutzzone IV sowie der quantitativen Schutzzone C2 und D des Heilquellenschutzgebiets Bad Wildungen (Verordnung v. 22.06.1977, StAnz. 31/77 S.1543). Die vorgenannte Verordnung und deren Verbotsregelungen sind zu beachten.

4.6 Grundstücksbepflanzung

Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

4.7 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

4. Hinweise (Fortsetzung)

4.8 Artenschutz

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelfnden Gebäudefronten sollte die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtentgeäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- Generell wird die Anbringung von Nisthilfen und der Einbau von Niststeinen angeregt. Aufgrund der angespannten Bestandssituationen von Haus- und Feldsperling sollten insbesondere für diese Vogelarten entsprechende Nistgelegenheiten (Sperlingskoloniekästen) vorgesehen werden.

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

6. Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **27.06.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ in den ____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom ____ bis ____ als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschieben vom ____ mit Frist bis zum ____ durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung ____ wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Edertal hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Edertal, den _____	Bürgermeister _____	(Siegel)
Edertal, den _____	Bürgermeister _____	(Siegel)
Edertal, den _____	Bürgermeister _____	(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bauleitplanung der Gemeinde EDERTAL		
Bebauungsplan "Unter der Lehmkaule" im Ortsteil Affoldern		
Exemplar der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 13 (2) BauGB		
Planfassung: August 2020	Datum: 10.08.2020	
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:	
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Siehe Kartenteil	
Planungsbüro Zettl		
Südhang 30 35394 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax: 0641 49410-350 email: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de		