

**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, § 15 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 Traufflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Z
	GRZ GFZ
Bauweise	TH

**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 - Rad- und Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
- 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

**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.
- Ausnahme können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:**

- 2.2.1 Höhenbezugspunkt:** Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.
- 2.2.2 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).
- 2.2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):** Die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern der obere Dachabschluss) beträgt
  - für Pultdächer 8,5 m,
  - für die sonst zulässigen Dachformen 10,5 m.



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

**2.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:**

- 2.4.1** 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. Hiervon ausgenommen sind die unter Punkte 1.5 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 2.4.2** Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

**2.5 Flächenbefestigungen:**

Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. 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. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

**2.6 Grundstücksbepflanzung:**

- 2.6.1** Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig (> 5 m²) mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- 2.6.2** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusammenhängende, standortgerechte 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.

**2.7 Dachgestaltung:**

- 2.7.1** Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer zulässig.
- 2.7.2** 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.
- 2.7.3** 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.
- 2.7.4** Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur ortsübliche Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Gründächer sind allgemein zulässig. Die Installation von Solarkollektoren ist ebenfalls zulässig.
- 2.7.5** 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.
- 2.7.6** Doppelhaushälften sind in mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen auszuführen.

**2.8 Einfriedigungen:**

- 2.8.1** Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.
- 2.8.2** Einfriedigungen 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).

**2.9 Mülltonnenstellplätze:** Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken oder zu umpflanzen.

**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 Denkmal-schutzbehörde 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 III sowie der quantitativen Schutzzone C1 des Heilquellenschutzgebiets Bad Wildungen (Verordnung v. 22.06.1977, StAnz. 31/77 S.1543). Die vorgenannte Verordnung und deren Verbotregelungen 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 dem derzeitigen Kenntnisstand im Plan-gebiet 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.

**4.8 Verwendung von Bodenaushub:** Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential). Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutz-verordnung ist Rechnung zu tragen. Hingewiesen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende" "Boden damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer"

**4. Hinweise (Fortsetzung)**

**4.8 Artenschutz**

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelförmigen 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 Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- Generell wird die Anbringung von Nisthilfen und der Einbau von Niststeinen angeregt. Aufgrund der angespannten Bestandssituation von Haus- und Feldsperling sollten insbesondere für diese Vogelarten entsprechende Nist-gelegenheiten (Sperlingskoloniekästen) vorgesehen werden.
- Als vorlaufende CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche ist in der Umgebung von Kleinern eine Blühfläche oder ein Blühstreifen anzulegen. Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

**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.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung August 2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **14.09.2020** bis **14.10.2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung August 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **14.09.2020** bis **14.10.2020** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Edertal hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **November 2020** als Satzung beschlossen.

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.

Edertal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**Bauleitplanung der Gemeinde EDERTAL**  
**Bebauungsplan Nr.5 "Hinter der Pfarre"**  
im Ortsteil Kleinern

**Exemplar zum Satzungsbeschluss**

Planfassung: November 2020	Datum: 04.11.2020
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Siehe Kartenteil

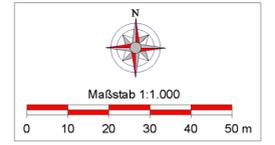
**Planungsbüro Zettl**  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax.: 0641 49410-359  
email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Geoinformatik

**2. Nachrichtliche Darstellungen**

**Daten der Liegenschaftskarte**

- Fl 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude
- Regenwasserkanal
- Mischwasserkanal
- Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke



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

