



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

Sondergebiet §9(1) Nr.1 BauGB, §10(1) BauNVO: Ferienhausgebiet

Baugrenzen §9(1) Nr.2 BauGB, §23 (3) BauNVO

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen §9(1) Nr.4 BauGB

Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (hier: Privatweg) §9(1) Nr.11 BauGB

Angrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (hier: Stellplätze) §9(1) Nr.11 BauGB

Grünfläche §9(1) Nr.15 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft §9(1) Nr.20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9(1) Nr.25a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9(7) BauGB

Übersichtsplan

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 (3) BauNVO i.V.m. § 10 (1) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) als Ferienhausgebiet gewidmen. Zulässig sind Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung sowie dem Betrieb der Ferienanlage dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Putzräume, Wäsche- und Trockenräume, Abfall- und Müllsammelstellen, Informations-, Rezeptions- und Büroräume, Werbeanlagen, etc.). Zulässig sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Das Sortiment ist dabei auf den üblichen Bedarf der Besucher von Ferien- oder Campinganlagen zu begrenzen. Zulässig sind außerdem Gebäude und Einrichtungen für die Unterhaltung der Anlagen. Spiel- und Sportanlagen sowie gemeinschaftliche Grillplätze im Zusammenhang mit der Ferienanlage sind ebenfalls allgemein zulässig. Eine Dauernutzung der Stellplätze als Dauercamper ist ausgeschlossen.

Das Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ wird in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung Sondergebiet I (SOI) und Sondergebiet II (SOII) gegliedert.

Im Sondergebiet I sind zulässig:

- Ferienhäuser
- frei stehende Photovoltaikanlagen
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen, Betriebsgebäude)

Im Sondergebiet II sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen)

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet I
offene Bauweise, Einzelhäuser
Zulässig: 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl GRZ
Für das Sondergebiet I (SOI) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) aller baulichen Anlagen gemeinsam von 0,2 festgesetzt.
Für das Sondergebiet I (SOI) wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) aller baulichen Anlagen gemeinsam von 0,2 festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4,50 m. Dabei wird als unterer Bezugspunkt die Geländehöhe talseits festgesetzt, als oberer Bezugspunkt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlagen. Technisch erforderliche Aufbauten können hiervon abweichen.
Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländehöhe bergseits festgesetzt.
Die Baumasse je Gebäude wird auf max. 200m³, die Baumasse aller Gebäude wird auf insgesamt 6.000m³ festgesetzt.

Sondergebiet II
offene Bauweise, Einzelhäuser
zulässig: 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Für das Sondergebiet II (SOII) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
Für das Sondergebiet II (SOII) wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m. Dabei wird als unterer Bezugspunkt die Geländehöhe talseits festgesetzt, als oberer Bezugspunkt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlagen. Die Traufhöhe bergseits darf 4,50m nicht überschreiten. Technisch erforderliche Aufbauten können hiervon abweichen.
Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländehöhe bergseits festgesetzt.
Die Baumasse wird auf insgesamt 3.000m³ festgesetzt.

1.2.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten zulässig. Ausnahmeweise können notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn hierfür zwingende Gründe vorliegen und der Versorgungszweck nicht anders erreicht werden kann.

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Gebiet wird über die öffentliche Innerortsstraße "Zu den Siebnacher Eichen" verkehrlich erschlossen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen bestimmt. Hier wird Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen sowie die aus der Planzeichnung hervorgehenden Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

1.2.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine öffentliche Wasserleitung der Gemeinde Edertal. Hier werden entsprechende Leitungsrechte gesichert.

1.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplatz und Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind zu begrünen und durch eine extensive Pflege auf Dauer sorten- und blütenreich zu entwickeln. Über die festgesetzten Baumpflanzungen hinaus gepflanzte Gehölze sind durch selektive Pflegeschritte (alle 3 bis 5 Jahre) freiwachsend zu erhalten, die Saum- und Wiesenbereiche maximal einmal jährlich (Mitte Juli) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind entsprechend der nachfolgenden Regelungen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten:
Die Flächen dieses Teilbereichs sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Laubgehölzhecke herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind 3-reihig bzw. 2-reihig in einem Raster von 3 m x 3 m vorzunehmen. Die innerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzungen hochstämmiger Bäume sind in das Pflanzraster zu integrieren.

Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher in Größe von H 60-100 cm im Wechsel aus folgenden Sorten zu pflanzen:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Hartriegel (Cornus sanguinea, C. mas)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Filzrose (Rosa tomentosa)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa).

Die durch Planeinzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Fläche gemäß

- 1.2.6. sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus folgenden Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:
 - Ahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Eberesche (Sorbus aucubaria)
 - Elsbeere (Sorbus terminalis)
 - Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Mehlbeere (Sorbus aria).

Die Säume in den Randbereichen der Gehölzflächen sind durch Selbstberasung in einer Breite von 1,0 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind einmal jährlich je nach Witterungsverlauf zwischen Mitte September und Mitte Oktober zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Eine Einfriedung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich als Maschendrahtzaun mit Holzpfählen in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Dabei ist der untere Teil der Einfriedung so zu gestalten, dass Kleinsäugern das Wechseln möglich ist.

1.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die durch Planeinzeichnung festgesetzten zusätzlichen Baumpflanzungen sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus den in 1.2.6 genannten Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten. Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbäume.

1.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe oder Höhe von 2,0 m zulässig. Dabei ist unbelasteter Bodenaushub innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wiederzuverwerten. Eine Gesamtterrassierung des Geländes ist nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Im Sondergebieten SOI ist zulässig:
- Flachdach
Im Sondergebiet SOII ist zulässig:
- Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 35°,
- Flachdach
Die Dacheindeckung im SOII hat mit Tonziegeln in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig. Die Dacheindeckung im SOI hat als Dachbegrünung zu erfolgen. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) dürfen auf Dächern ohne Einschränkungen errichtet werden. Das Wasser der Dachentwässerungen hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Dabei ist sowohl die gebäudenähe Versickerung in Kleinformen oder Schottermulden, wie auch die Zusammenfassung der Regenwässer mehrerer Gebäude in Großrigolen oder Schottermulden zulässig. Die Anlage eines Teichs als Verdunstungs- und Versickerungsfläche ist ebenfalls zulässig.

2.2 Fassaden

Die Fassadenflächen sind als Holzverkleidung oder in mineralischem Putz auszuführen.

2.3 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen an den Gebäuden ist nur an den Schank- und Speisewirtschaften und am Rezeptionsgebäude in einer Fläche bis max. 1,00m² zulässig. Von den Gebäuden abgesetzte, frei stehende Werbeanlagen sind im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Die hier attestierte Zulässigkeit entbindet nicht von der Genehmigungspflicht.

2.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Die Oberflächen befestigter Flächen sind als breitfugige Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder als Schotterrasen herzustellen; der Einbau von Asphaltdecken ist nur im Bereich der Fahrbahn der Grundstückszufahrten in einer Tiefe von bis zu 25 m ab Grundstücksgrenze zulässig. Die nicht bebauten und nicht mit Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze genutzten Teile des Sondergebietes sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Altlastflächen (Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle)

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.2 Bodenschutz

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 266, S. 1150) zu beachten. Auf die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDschG).

3.4 Grundwasserschutz

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der § 62 W HG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 W HG i. V.m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem FD Wasser und Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen.

3.5 Kampfmittel

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

3.6 Lärm- und Immissionsschutz

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ der Nationalparkgemeinde Edertal wurde auf Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen ausgearbeitet:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der zur Zeit der Genehmigung jeweils gültigen Fassung.

Die Planung wurde im Auftrag der Nationalparkgemeinde Edertal bearbeitet von:

Rupperts Büro Architekten Edertal

Obere Stiegel 7
34549 Edertal-Wellen
Tel.: 05621 – 960556
Fax: 05621 – 960558
Mail: post@ruppertsbuero.de

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Nationalparkgemeinde Edertal hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ gemäß § 2 (1) BauGB am beschlossen und den Beschluss am bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Öffentlichkeit / Bürger
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis zum einschließlich. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich und in der Zeit vom bis zum einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am und am mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom und vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Nationalparkgemeinde Edertal hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO am als Satzung beschlossen.

Edertal, am Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden.

Edertal, am Siegel Bürgermeister

Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ wirksam.

NATIONALPARKGEMEINDE EDELTAL

Bahnhofstraße 25
34549 Edertal-Giflitz
Tel.: 05623 - 808-0
Fax: 05623 - 808-28
Mail: gemeinde@edertal.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Ferienresort Edersee"

Bearbeitungsstand: 18. März 2022