

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 9 231 Quadratmeter. Rechtsgültigkeit haben ausschließlich die Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Klausberge".

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1.1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

 Allgemeine Wohngebiete [WA] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-21 BauNVO)

- (2.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und der Baumassenzahl bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung dargestellte zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter, bezogen auf das Normalhöhen Null (NHN) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhennetz 2016, nicht überschreiten.
- (2.2.1) Für die Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
- (2.2.2) Der zulässige überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke (GRZ) beträgt im WA, 0,25, im WA₂ 0,30.
- (2.2.3) Der zulässige überbaubare Geschossflächenanteil der Baugrundstücke (GFZ) beträgt im WA, 0,35, im WA₂ 0,50. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (2.2.4) Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt im WA, 3,80 Meter, im WA₂ 6,40 Meter. Die Traufhöhe ist vom Anschnitt der in der Baugenehmigung festgesetzten Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche zu messen. Ein Kniestock ist im Rahmen der angegebenen Traufhöhe zulässig. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,30 m über der Geländeoberfläche an der Außenwand mit dem höher gelegenen Geländeanschnitt festgesetzt.
- (2.2.5) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im WA₁, 1,0, im WA₂ 2,0.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- (3.1) Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
- (3.2) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf 50 Meter überschreiten. An den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung, beim Bau von Doppelhäusern und von Hausgruppen über zwei oder mehrere Grundstücke darf auf die Grenze gebaut werden.
- (3.3) Es sind Einzelhäuser (EH) sowie Doppelhäuser und Hausgruppen (DH) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(4.1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 überbaubare Grundstücksfläche

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (5.1)  Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- (5.2)  Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg
- (5.3)  Ein- und Ausfahrtsbereich
- (5.4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(6.1)  Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (7.1) Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich, also einer Wellenlänge größer als 400 Nanometer zu verwenden. Bernsteinfarbene bzw. warm-weiße Leuchtmittel bedeuten, dass der Strahlungsanteil zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin liegt.
- (7.2) Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- (7.3)  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (7.4) Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzstrukturen durch die Pflanzung von 12 Laubbäumen, 2x verpfl. Hochst m.B. 12-14cm STU (Sleiche, Winter-Linde) sowie 250 Heckenpflanzen (anteilsgleich: Weißdorn, Hundsrose, Hasel, 2x v. 60-10 zu ergänzen).
- (7.5) Die Verwendung von Herbiziden und synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
- (7.6) Das Oberflächenwasser der Dachflächen soll in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt oder, nach einer Vorreinigung in Feuchtbereichen und Teichen, auf den Grundstücken versickert werden, soweit der Untergrund dies ermöglicht, keine Beeinträchtigung eines anderen Grundstückes erfolgt und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHELUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHR. PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (8.1)  Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (8.2) In den mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben und Anpflanzungen nur im Einvernehmen mit der Nationalparkgemeinde Edertal zulässig.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- (9.1)  Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)
- (9.2)  Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer
- (9.3)  Grenze der Flur
- (9.4)  Bemaßung in Meter
- (9.5)  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
- (9.6)

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	
Traufhöhe Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise, Hausformen	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

(1.1) Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 35 und 45 Grad, bei anderen Dächern über 18 Grad liegen. Andere Dächer müssen zwei gegeneinandergerichtete Neigungen ergeben. Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) sind unzulässig.

TEIL B PLANZEICHNUNG - VOR DER ÄNDERUNG



TEIL B PLANZEICHNUNG - NACH DER ÄNDERUNG



IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

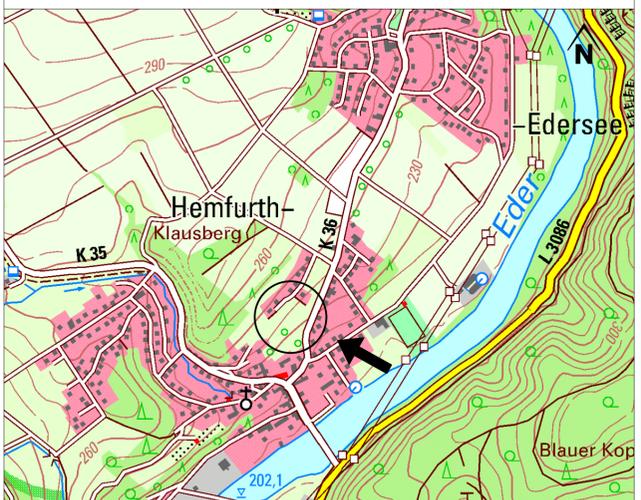
Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): Öffentlich bekannt gemacht:
 2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 (2) BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom bis einschl.
 3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 (2) BauGB): Mit Schreiben vom:
 4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**: Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahme wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.
 5. **SATZUNGSBESCHLUSS**: Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Klausberge" in der Gemarkung Hemfurth-Edertal gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Klaus Gier, Bürgermeister
6. **INKRAFTSETZUNG**: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Klausberge" wirksam geworden. Hinweis zur Bekanntmachung: Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Edertal unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Klaus Gier, Bürgermeister
7. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Klaus Gier, Bürgermeister

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE**: Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- 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).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**: Das Plangebiet liegt in den Zonen II und D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Wildungen.
- KAMPFMITTEL**: Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- VERWERTUNG VON BODENAUSHUB**: Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdausbaus 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. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



NATIONALPARKGEMEINDE EDERTAL
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Klausberge“ Ortsteil Hemfurth-Edertal

PLANENTWURF
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

<p>PLANUNGSBÜRO BIOLINE</p> <p>Ortelstraße 9 35104 Lichtenfels 06454/9199794</p> <p>PLANUNG: 09.03.2022 Gezeichnet: Steffen Butterweck Geprüft: Bernd Wecker</p>	  <p>Im Auftrag der NATIONALPARKGEMEINDE EDERTAL Bahnhofstraße 25 34549 Edertal</p>
---	--