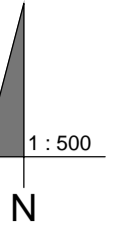


# BEBAUUNGSPLAN NR. 5 ORTSTEIL BERGHEIM DER GEMEINDE EDERTAL - "Zum Schützenhaus"



**Plangrundlage**

Gemeinde: Edertal  
 Gemarkung: Bergheim  
 Flur: 7  
 Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand ..... ) übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg - Kataster, Flurneuordnung - Korbach, den ..... Im Auftrag

**LEGENDE**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 11 und 16-19 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (WA)
--	-----------------------------

Nutzungsschablone

1	WA - Allgemeines Wohngebiet
2	Grundflächenzahl
3	Anzahl Geschosse
4	maximale Höhe der baulichen Anlagen
5	Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Firstichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsstraße -

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Gehölz-/Sukzessionsfläche

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

Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Bemaßung in Meter

Grenze Geltungsbereich

**A TEXTLICHE 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 1-3 und (2) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

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

Grundflächenzahl GRZ	0,35
Zahl der Vollgeschosse	1 + D
Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	8,0 m
Bauweise	o = offen

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 Geländeoberfläche (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenebene wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand festgesetzt.

**3. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT,** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

**3.1 Gehölzfläche**

Auf der im Plan dargestellten öffentlichen Grünfläche sind zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum je 4 m<sup>2</sup> Fläche 1 heimischer, standortgerechter Strauch oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind auf 2/3 der Fläche Sträucher und 1/3 der Fläche Laubbäume anzupflanzen. Gemäß § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind dabei von landwirtschaftlichen Flächen Grenzabstände von 1,5 m für Sträucher einzuhalten. Für das Anpflanzen von Laubbäumen gelten die §§ 38-40 NachbG.

**3.2 Gehölzbestand**

Der zwischen dem Baugebiet und der Straße Zum Schützenhaus stehende Gehölzbestand ist während der Bauarbeiten fachgerecht vor Beschädigung zu schützen. Hierzu ist eine ökologische Baubegleitung hinzu zu ziehen.

**3.3 Stellflächen und Zufahrten**

Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

**3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist nicht zulässig.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 4.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zur Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.

**4. DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Waldeck-Frankenberg erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**5. NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs 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 m<sup>3</sup> pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteleiteich erfolgen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal (Trennsystem) zuzuführen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

**6. HINWEISE**

**6.1 Beantragung luftrechtlicher Genehmigung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Militärflughafen Fritzlar wird auf Folgendes hingewiesen: Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden u.a. Angaben zu den Koordinaten, zur max. Arbeitshöhe und zur Standzeit benötigt. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10/ 529, 51127 Köln) zu beantragen.

**6.2 Lärmimmissionen durch Schützenhaus**

Von dem östlich angrenzenden Schützenhaus können insbesondere in den Abendstunden und Sonntags durch Schießübungen verursachte Lärmimmissionen ausgehen, die gemäß dem der Begründung beigefügten schalltechnischen Gutachten die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten können. Als besonders störend können die für Schießanlagen typische impulshaltige Geräuschcharakteristik angesehen werden.

**B GESTALTUNGSATZUNG**

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 8, 81 HBO)

**Dachgestaltung**

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer, sofern diese begründet werden. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind im WA auf 1 Drittel der Dachlänge zulässig, sofern hierdurch keine Vollgeschosse im Dachgeschoss entstehen.

**Fassaden**

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfeinen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungetönte Holz- oder Blockhausfassaden sind nicht zulässig.

**Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 81 HBO wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere ist das Anlegen von Schotter- oder Kiesbetten nicht zulässig.

**C RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessische Gemeindeordnung
- 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. 5 "Zum Schützenhaus" für den Ortsteil Bergheim im Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst.

**ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 "Zum Schützenhaus" für den Ortsteil Bergheim nebst Begründung und seine Auslegung wurde am ..... durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ..... ortsüblich. Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal hat am ..... nach Erörterung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan Nr. 5 "Zum Schützenhaus" für den Ortsteil Bergheim als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Edertal, den ..... Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 5 "Zum Schützenhaus" für den Ortsteil Bergheim entspricht dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal vom .....

Edertal, den ..... Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Zum Schützenhaus" für den Ortsteil Bergheim tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Edertal, den ..... Der Gemeindevorstand

Bürgermeister

---

**GEMEINDE EDERTAL**

Kreis Waldeck-Frankenberg

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 OT BERGHEIM**

**"Zum Schützenhaus"**

April 2022

Im Auftrag der Gemeinde Edertal  
 bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL** Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung

37213 Witzzenhausen Marktstraße 10 Tel.: 05542/71321 Fax: 72865	37085 Göttingen Henze-Hilpert-Strasse 12 Tel.: 0551/4998294
---	---