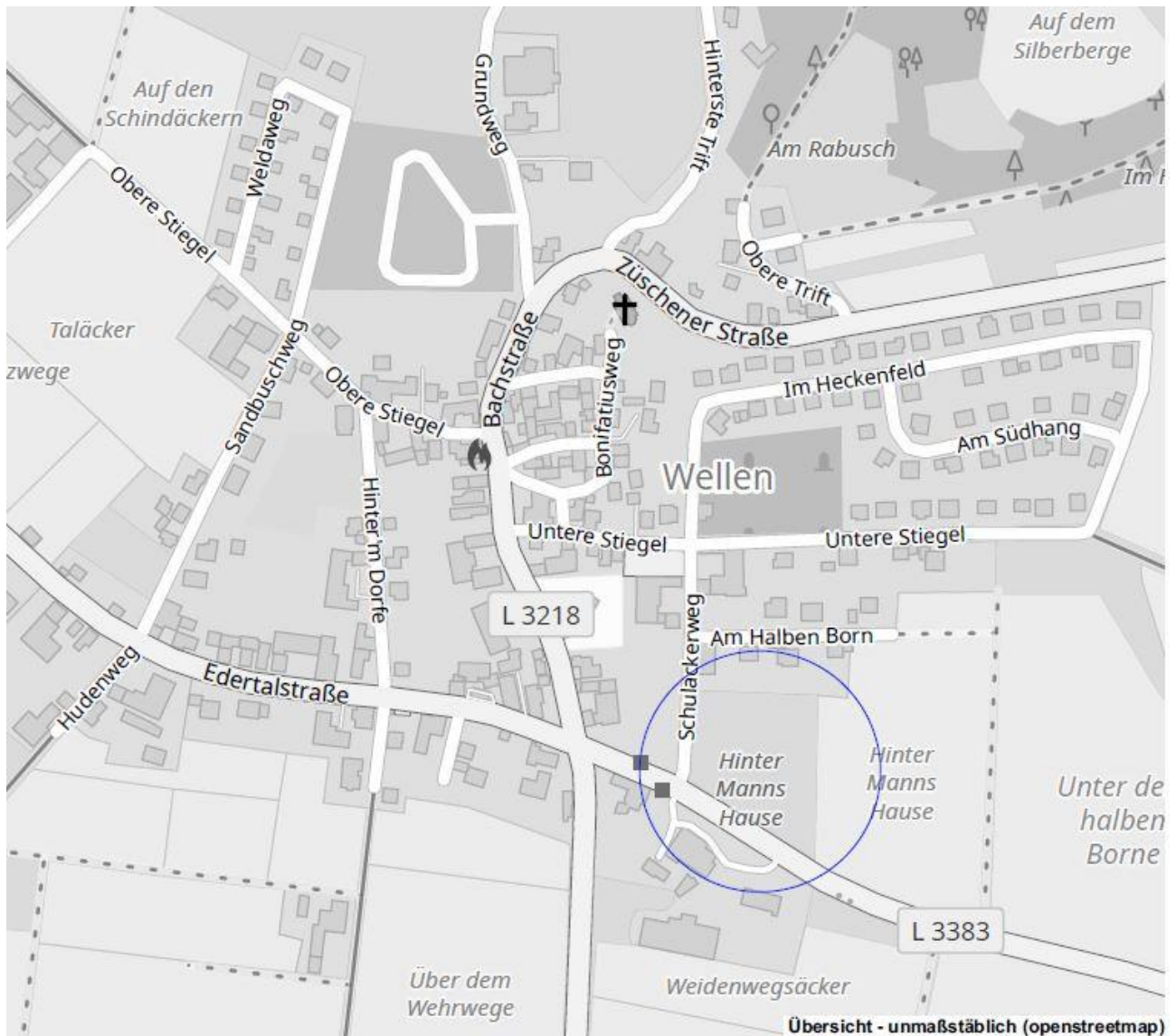


Begründung zum Bebauungsplan  
**Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Gemeinde Edertal, Ortsteil Wellen



**Teil A** Begründung zur Bauleitplanung (§ 2a Abs. 1 BauGB)

**Teil B** Umweltbericht mit UVP zur Bauleitplanung (§ 2a Abs.2 BauGB) angefügt. (Anlage)

**zuständige Behörde:**

Gemeindeverwaltung Edertal  
Bahnhofstraße 25  
34549 Edertal-Giflitz

**Bearbeitung:**

**ELF20 Architektur + Stadtplanung**  
Engelmann Löhrlin GbR  
Obere Königsstraße 10  
31117 Kassel

**Stand 18.10.2023 (Vorentwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### **PLANUNGSGEGENSTAND** Seite 3 - 4

Veranlassung und Erforderlichkeit  
Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse  
Städtebauliche Situation und Nutzung  
Angrenzende Nutzung  
Verkehrliche Erschließung  
Öffentlicher Personennahverkehr  
Technische Infrastruktur

---

### **PLANERISCHE AUSGANGSITUATION** Seite 5 - 6

Landesentwicklungsplan Hessen  
Regionalplan Nordhessen  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal  
Bebauungspläne

---

### **PLANINHALT UND ABWÄGUNG** Seite 7 - 14

Ziele der Planung  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan  
Umweltbericht  
Immissionsschutz  
Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise

---

### **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN** Seite 14

Auswirkung auf die Umwelt  
Auswirkung auf die Wirtschaft  
Auswirkung auf den Gemeindehaushalt

**Verfahrensschritte** Seite 15

**Rechtsgrundlagen** Seite 16

**Anlagen** Seite 16

## PLANUNGSGEGENSTAND

### Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Firma Schäfer Landtechnik ist in der Gemeinde Edertal im Ortsteil Wellen ansässig und führt den Betrieb auf dem Grundstück an der Kreuzung Wehrweg – Geismarer Straße. Die Grundstücksfläche dort beträgt ca. 1400 m<sup>2</sup>. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Daher wurde in der direkten Nachbarschaft ein neues Grundstück erworben, um eine notwendige Betriebsvergrößerung zu ermöglichen. Das Vorhabengrundstück (1/1) verfügt zurzeit nicht über einen rechtsgültigen Bebauungsplan, sodass die Gemeindevertretung Edertal am 04.05.23 einen Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Ordnung des Geländes gefasst hat.

### Plangebiet

#### Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 1/1 was gleichzeitig den Geltungsbereich abbildet. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Geismarer Straße (L 3383), im Westen durch den Schulackerweg, Im Norden durch die Gartenseite der Anlieger „am Halben Born“ und im Osten durch eine Wiesenfläche (Flurstück 3/2) begrenzt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

Gemarkung: Wellen; Flur 14, Flurstück 1/1

Anschrift: Schulackerweg (Hausnummer noch nicht vergeben)

Größe Grundstücksfläche: ca. 5840 m<sup>2</sup>

#### Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet liegt zurzeit gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal in einem Mischgebiet im Ortsteil Wellen. Die Fläche liegt am östlichen Ortseingang von Wellen. Die gegenwärtige Nutzung ist eine Wiesenfläche.



Luftbild o. M. (Geoportal Hessen, Zugriff 16.08.2023) mit Geltungsbereich Bebauungsplan

### **Angrenzende Nutzung (Nachbarschaft)**

Im Norden schließt an das Plangebiet ein Wohngebiet (Am Halben Born) an.

Im Süden schließt an das Plangebiet die Landestraße Geismarer Straße und ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück 14/16). Im Westen die Gemeindestraße Schulackerstraße mit der Hofseite eines ehemaligen Hofes (Bachstraße 2)

Im Osten (Flurstück 3/2) ist eine Wiesenfläche.

### **Verkehrliche Erschließung**

#### *Straßennetz*

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße (Schulackerweg) und die Landesstraße (L 3383) an das Straßenverkehrsnetz angebunden über die Landestraße erreicht man die Stadt Fritzlar und den Autobahnanschluss zur A49.

#### Künftige Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen -

Das Vorhaben ist somit ausreichend an das öffentliche Straßennetz angebunden, weitere öffentliche oder private Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Buslinie 500 mit der Haltestelle Wellen-Kreuzung liegt in der Nähe des Plangebietes und stellt eine Verbindung bis nach Kassel und Bad Wildungen her.

Die Regionalbahn RB 39 hat im Nachbarort Bad Wildungen-Wega eine Haltestelle.

### **Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist voll erschlossen und alle erforderlichen technischen Infrastrukturen sind vorhanden. Eine Erweiterung der technischen Infrastruktur ist gegenwärtig nicht geplant bzw. nach heutigem Stand nicht erforderlich. Im Zuge der weiteren Vertiefung der Objektplanungen, beispielsweise bei einem Bauantrag, sind die erforderlichen Bedarfe (Gebäudeanschlüsse) zu ermitteln und die Kostentragung für die Ertüchtigungen der öffentlichen Infrastruktur, sofern erforderlich, zwischen Vorhabenträger und den zuständigen Behörden zu klären.

Eine Anfrage bei der EWF (Energie Waldeck-Frankenberg GmbH) hat es folgenden Planauskunft gegeben. Das Plangebiet liegt an der gemeindlichen Straße (Schulackerweg) dort sind folgende Leitungen vorhanden.

- Gasleitung 160x9.1 PE
- Stromleitungen NYY 3x10 / NAYY 4x150

Eine Anfrage bei der Gemeindeverwaltung Edertal hat ergeben, dass im Schulackerweg ein Abwasserkanal vorhanden ist.

- Mischwasserkanal DN 300

Eine Anfrage bei der Gemeindeverwaltung Edertal hat ergeben, dass im Schulackerweg eine Wasserleitung vorhanden ist.

- Wasserleitung 100 GGG

An dem Hydranten WE08UH01 (Straßenecke Geismarer Straße und Schulackerweg) ist mit 76,50 m<sup>3</sup>/h eine Entnahme für Löschwasser möglich.

## PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### Landesentwicklungsplan Hessen

Auszug aus dem Regionalplan:

*„Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs einzubinden.“*

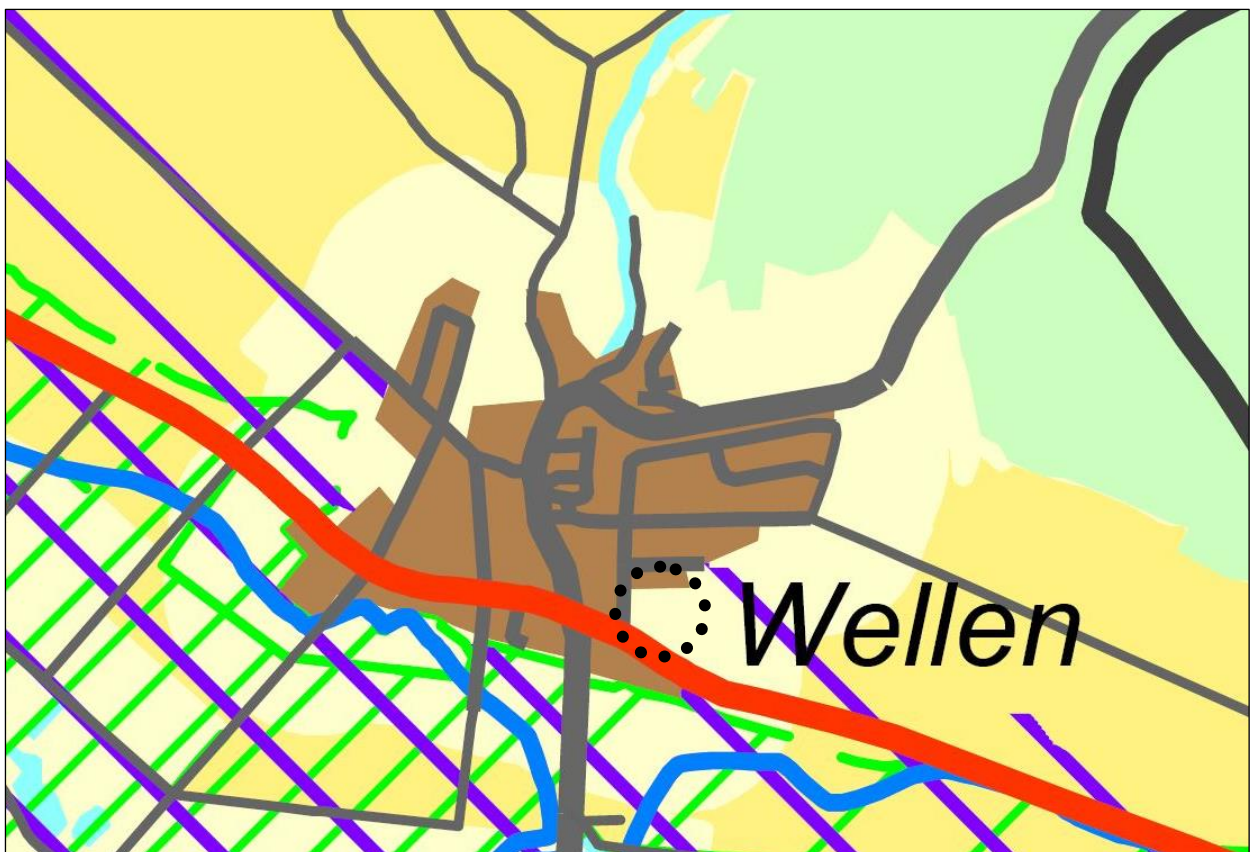
Der Bebauungsplan wurde aufgrund einer erforderlichen Betriebsvergrößerung eines bestehenden Gewerbebetriebes aufgestellt. Mit dem neuen Standort und dem Bebauungsplan ist es nun möglich den Gewerbebetrieb in dem Ort zu halten, zudem wurden damit die Vorgaben des Landesentwicklungsplan eingehalten.

### Regionalplan Nordhessen 2009

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan Nordhessen (2009) in dem „Vorhaltsgebiet für Landwirtschaft“ und grenzt an das „Vorranggebiet Siedlung im Bestand“ an.

Auszug aus dem Regionalplan:

*„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“*



Ausschnitt o. M. Regionalplan Nordhessen (2009), gepunkteter Kreis Kreis = Plangebiet

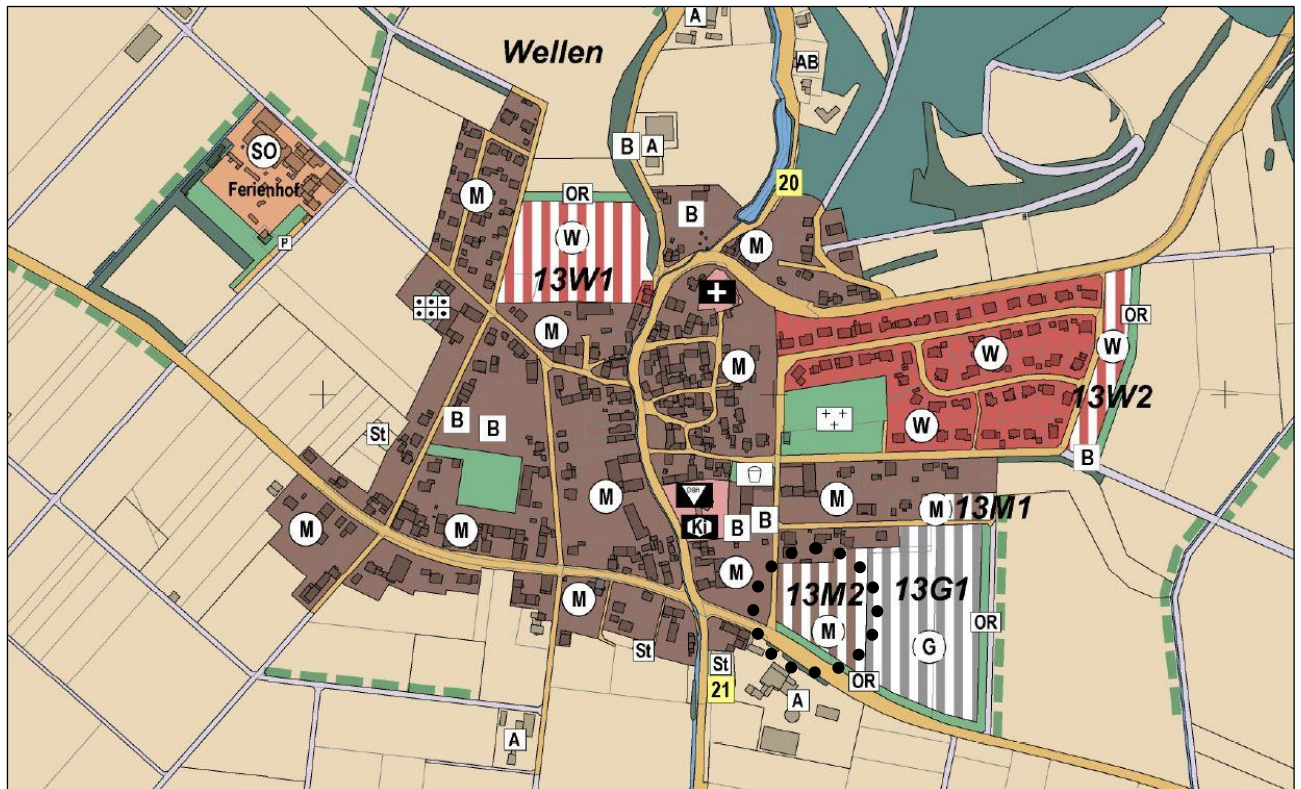


Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an und liegt mit einer Fläche von ca. 5840 m<sup>2</sup> weit unter der Schwelle von 5 ha. Somit sind die Entwicklungsziele gem. Regionalplan für den Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen gewahrt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal von Oktober 2018 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Mischgebiet – Planung“ (13M2) aus.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB, da es aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan FNP entwickelt werden kann.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (10/2018), gepunkteter Kreis = Plangebiet

### Bebauungsplan

In dem Plangebiet ist zurzeit kein rechtgültiger Bebauungsplan vorhanden.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 werden somit keine weiteren Bebauungspläne der Gemeinde Edertal überlagert oder ersetzt.

Im Norden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 zwischen „unteren Stiegel“ und „im Heckenfeld“  
Dort befindet sich ein Friedhof und ein Wohngebiet.

## PLANINHALT UND ABWÄGUNG

### Ziele der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Grundstücks (Flur 14, Flurstück 1/1) für die Umsiedlung des ortansässigen Gewerbebetriebes (Schäfer Landtechnik) zu schaffen.

### Vorhaben- und Erschließungsplanung

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück eine Halle für seine betriebliche Zwecke zu errichten. Die Halle hat eine geplante Ausdehnung von ca. 60 x 25 m. Die Andienung erfolgt über die Schulackerweg die erforderlichen Stellplätze sind im Vorfeld der Halle geplant. Zur Geisamer Straße (L 3383) hin ist eine Grünfläche geplant. Die technische Infrastruktur (Abwasser, Wasser, Strom, Gas) sind in der angrenzenden Straße (Schulackerweg) vorhanden.

Auszug aus der Planung (Anlage zur Begründung):



Vorhaben- und Erschließungsplanung

jsp - Jungermann, Schaake+Partner / Richard-Kirchner-str. 3, 34537 Bad Wildungen

### Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in dem Plangebiet zurzeit ein Mischgebiet aus. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

### Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von dem Planungsbüro „EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH“ erarbeitet und ist dieser Begründung angefügt und ist gleichzeitig Bestandteil dieser.

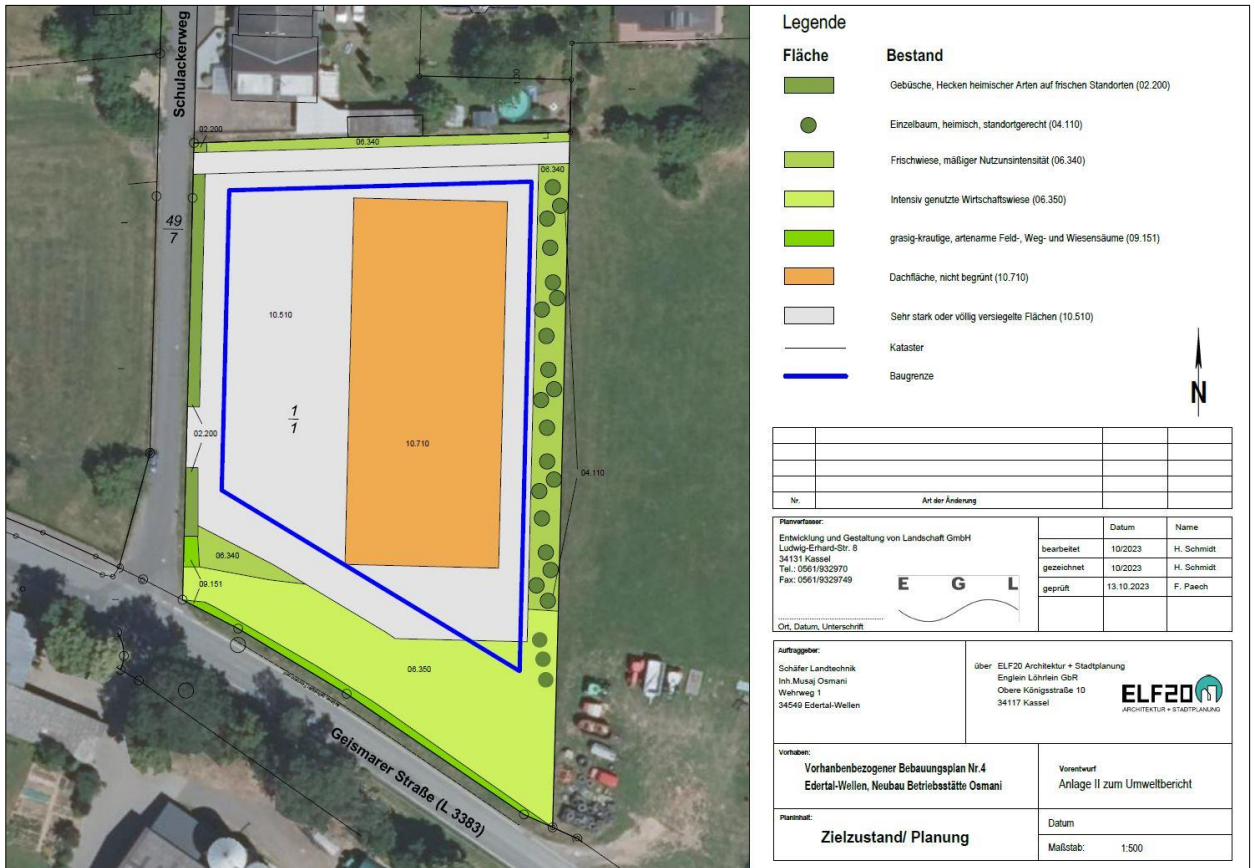


# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen, Gemeinde Edertal, Ortsteil Wellen

## Auszug Bestand:



## Auszug Zielzustand / Planung:





Ausgleichbilanzierung (Auszug aus Umweltbericht EGL):

*„Entsprechend der Darstellung in Tabelle 2 wurden insgesamt 125.730 Wertpunkte für den aktuellen Zustand des Plangebietes ermittelt. Die Fläche unterteilt sich dabei in insgesamt drei Biotoptypen mit unterschiedlicher Bewertung durch Wertpunkten. Den größten Anteil hat die Frischwiese mit mäßiger Nutzungsintensität (06.340, 35 WP). Die im Süden liegende Wirtschaftswiese weist aufgrund ihrer Ausdehnung ebenfalls eine hohe Anzahl an Wertpunkten auf (06.350, 21 WP). Im Randbereich befindet sich darüber hinaus ein grasig-krautiger Wiesensaum (09.151, 29 WP).*

*Insgesamt umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes eine Fläche mit einer Größe von 5.840 m<sup>2</sup>.*

*Entsprechend der Darstellungen in Tabelle 2 wird es im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens zu einem Verlust von 125.730 Wertpunkten kommen. Da vor Ort jedoch keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht, um den Ausgleich vor Ort erbringen zu können, muss der Ausgleich extern, bspw. durch Ankauf von Wertpunkten aus einer Ökokonto Maßnahme, erbracht werden.*

*Entsprechende Abstimmungen hierzu werden geführt und zur Entwurfsfassung der Unterlage mit eingearbeitet.“*

### **Immissionsschutz**

Das Schallschutzgutachten wird zur Zeit von dem Planungsbüro „Akustikbüro Göttingen“ erarbeitet und wird dieser Begründung angefügt uns ist gleichzeitig Bestandteil dieser.

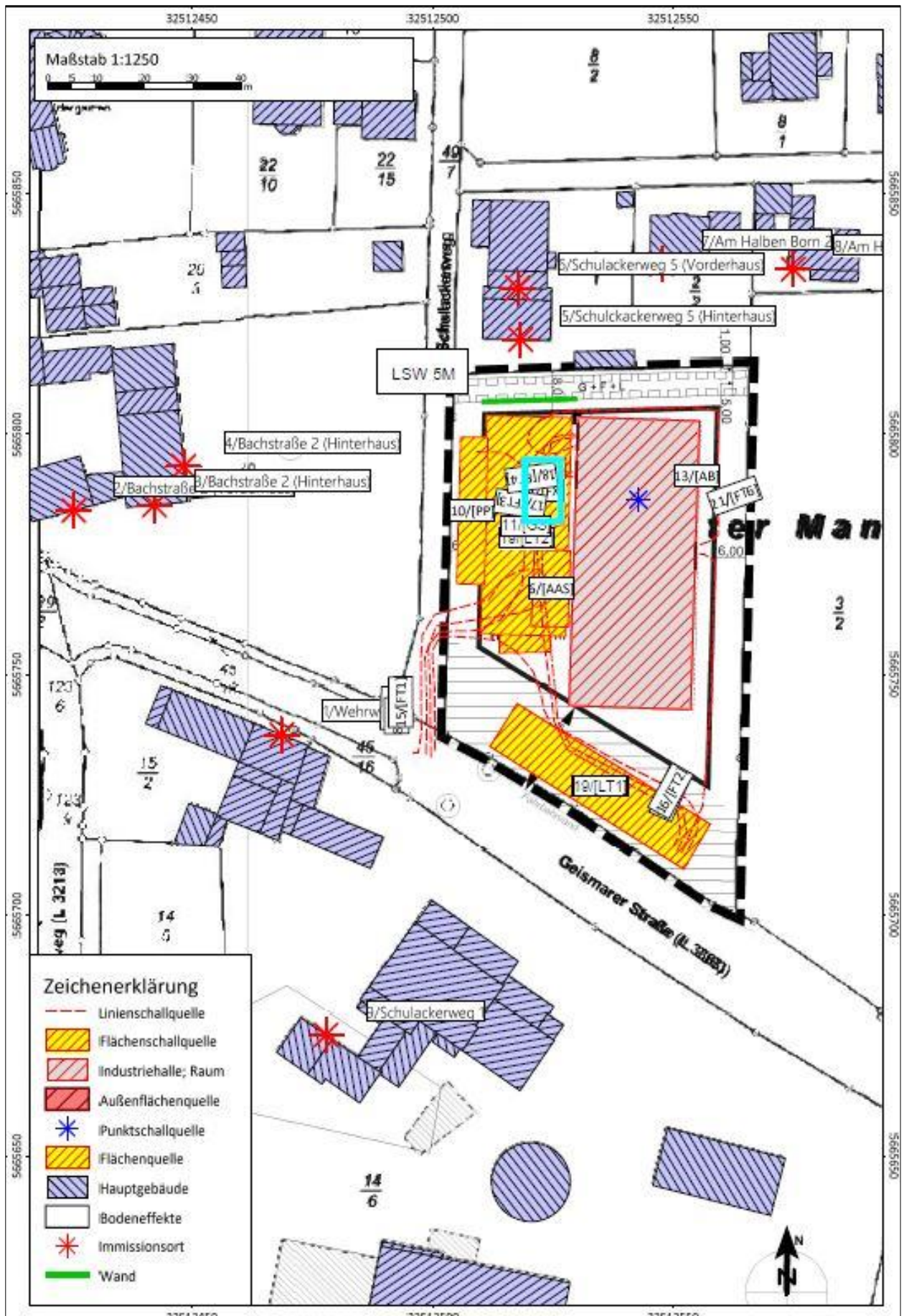
Zwischenergebnis (Auszug aus Schallschutzgutachten Akustikbüro Göttingen):

*„Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen ist eine (voraussichtlich) 5m hohe Lärmschutzwand südlich des Wohnhauses Schulackerweg 5 zu errichten; die Länge beträgt ungefähr 25 m. Nach dem derzeitigen Stand der Dinge ist dies deshalb erforderlich, weil im Freibereich nicht auszuschließen ist, dass dort für 1 Stunde am Tage eine Trennscheibe betätigt wird. Diese Tätigkeit erfolgt sicher an weniger als 10 Tagen im Jahr, sodass die Richtwerte für seltene Ereignisse anzuwenden sind, was bedeutet, dass der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) (und nicht der für Regelereignisse von 60 dB(A)) einzuhalten ist.*

*Für den betrieblichen Regelfall ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nach den bisherigen Berechnungen nicht erforderlich. Sie könnte also möglicherweise entfallen, wenn entweder die Trennscheibe nur in der Halle (bei geschlossenen Toren) betrieben werden könnte (was aber vermutlich nicht möglich ist aufgrund von Aggregaten, die wegen ihrer Größe nicht in die Halle passen) oder aber an anderer Stelle Im Anhang B.3 auf Seite 8 ist ein Auszug aus der Digitalisierung zu entnehmen; dort ist in grüner Farbe die Lage der angesprochenen Lärmschutzwand zu entnehmen. Der Bereich, für den Außen der Betrieb der Trennscheibe berücksichtigt wurde, ist in hellblauer Farbe umrandet.“*

Das Schallschutzgutachten ist zurzeit ein Zwischenbericht, sodass im Weiteren Verfahren, die Endergebnisse eingearbeitet werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Errichtung des geplanten Betriebes möglich ist.



Auszug Punktschallquelle zu Immissionsort gem. Akustikbüro Göttingen

### **Textliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan ist umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung orientieren sich an dem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form eines durch Baugrenzen definierten Baufeldes.

Die Baugrenzen sind hierbei im Sinne der vorausschauenden Vermeidung unnötiger späterer Änderungserfordernisse geringfügig weiter gefasst, als die Gebäudekubatur nach dem Konzeptstand. Es wurde bewusst auf Festlegung von Feingliederung der Fassade verzichtet, da das Konzept sich im Wesentlichen auf die Funktionalität und Andienung des Gebäudes beschränkt. Weiterhin gibt es im direkten Umfeld des Geltungsbereiches kein städtebaulicher Kontext, welcher den Anlass vertiefender regulierender Gestaltungsprinzipien festzulegen – begründet.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)**

MI - Mischgebiete (§ 6 (1) BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

##### **2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)**

wird mit einer maximalen Grundfläche von 3.500,00 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Folgende Überschreitungen sind zulässig bei:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Flächen zur Andienung und Anlieferung
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Aufstellflächen für max. drei Werbepylone außerhalb der Baugrenze

##### **2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt (H<sub>max</sub>) und bestimmt den obersten Punkt der Dachabdichtung in dem abgegrenzten Bereich.

Die Höhe kann durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden, dabei ist ein Abstand zur Außenwand von min. 3,0 m einzuhalten.

Die Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig, die Module dürfen über die äußeren Gebäuderand nicht hinausragen.



Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des Geländes an der markierten Stelle im Plan zu entnehmen.

Die Errichtung von Werbepylone wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)**

#### 5.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern zulässig, Rampenanlagen für die Andienung und Gebäudeerschließung können gem. 2.1 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

### **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)**

6.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

6.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig.

### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

7.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (G + F + L) ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Flurstücke 3/2 und 4/8 zu sichern. Weiterhin gilt das Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren zur Andienung der angrenzenden Flurstücke.

### **8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

#### 8.1 Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend den Artenlisten zu verwenden.

#### 8.2 Artenliste für die Freiflächengestaltung:

Bäume 1. Ordnung, in Sorten:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn / Castanea sativa - Esskastanie / Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum

Quercus cerris - Zerreiche / Quercus frainetto - Ungarische Eiche / Tilia cordata - Winterlinde

Ulmus Hybriden - Ulme-Hybride

Bäume 2. Ordnung, in Sorten:

Acer campestre - Feld-Ahorn / Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn / Aesculus x carnea - Rote Rosskastanie / Fraxinus ornus - Blumenesche / Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere / Tilia tomentosa - Silber-Linde

Sträucher, in Sorten:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze / Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel / Corylus avellana - Gew. Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn / Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche / Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hunds-Rose / Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## **9. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **9.1. Passiver baulicher Schallschutz**

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel, gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der schutzbedürftige Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 81 HBO Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### **10. Dachdeckung und Fassadengestaltung**

Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

### **11. Werbeanlagen**

11.1 Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig.

11.2 Auf dem Grundstück können bis zur drei Werbepylone errichtet werden.

11.3 die Höhe solcher Anlagen wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

## **HINWEISE**

### 1. Satzungen der Gemeinde Edertal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:  
die Baumschutzsatzung, die Entwässerungssatzung, die Stellplatzsatzung

### 2. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Waldeck-Frankenberg und dem Landesamt für Denkmalpflege und im Marburg / Lahn, anzuzeigen

### 3. Altlasten

Zurzeit sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

Bei Auffälligkeiten oder Verdachtsmomenten während der Baumaßnahme, ist das Regierungspräsidium

Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

### 4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 5. Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

#### 6. Rechtsvorschriften und DIN -Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften und Rechtsvorschriften liegen bei der Gemeinde Edertal (Fachgebiet Planung & Entwicklung) vor und können dort im Verwaltungsgebäude (Bahnhofstraße 25, 34549 Edertal-Gifflitz) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### 7. Kampfmittelrückstände

Ein Verdacht zu Kampfmittelrückständen besteht für den Geltungsbereich nicht. Eine Sondierung ist nach heutigem Stand vor der Baumaßnahme nicht erforderlich. Sollte werden der Erdarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### 8. Sperrzone gem. § 23 HStrG Hessisches Straßengesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an die Geismarer Straße (L3383), von dem äußeren Fahrbahnrand ist eine Sperrzone mit einer Tiefe von 20 m im Plan dargestellt. In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten oder sonstige Nebenanlagen errichtet werden.

### **Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Begründung angefügt und sind gleichzeitig Bestandteil dieser.

#### **Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Es wird einem ortsansässigen Betrieb mit dem Bebauungsplan die Chance einer Betriebsvergrößerung geben. Sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Die Entwicklungskosten für das geplante Gebiet wird von dem Vorhabenträger getragen.



## **Verfahrensablauf**

### **Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom **04.05.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (?) hat in der Zeit (?) vom bis (?) stattgefunden.

#### **3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung (?) vom hat in der Zeit vom (?) bis (?) stattgefunden.

#### **4. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung (?) und dessen Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom (?) bis zum (?) öffentlich ausgelegt

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Edertal ortsüblich bekannt gemacht.

#### **5. Abwägungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom (?) hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am (?) geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

#### **6. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen wurde durch die Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB am (?) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

#### **7. Ausfertigung Satzungsexemplar**

Der Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellende entspricht dem Beschluss der Gemeindevertretung vom (?) und wird hiermit ausgefertigt.

#### **8. Bekanntmachung Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am (?) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am (?) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 10.09.2021  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 14.06.2021  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 14.06.2021  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 18.08.2021  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 18.08.2021  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 10. 09.2021  
**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**  
in der Fassung vom 20.12.2021  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 30.09.2021  
**Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)** in der Fassung vom 30.09.2021  
**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 03.06.2020  
**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** in der Fassung vom 08.06.2023  
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 11.12.2020

## **ANLAGEN**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

jsp - Jungermann, Schaake+Partner

1.1 Freiflächenplan (Stand 17.10.2023)

1.2 Grundrisse + Ansichten (Stand 22.09.2023)

### **Umweltbericht mit Umweltprüfung**

EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Stand Vorentwurf 16.10.2023)

2.1 Umweltbericht

2.2 Bestandsplan

2.3 Zielzustandsplan / Planung

### **Schallschutzgutachten**

Akustikbüro Göttingen (Stand Zwischenbericht 18.10.2023)

3.1 Schallschutzgutachten