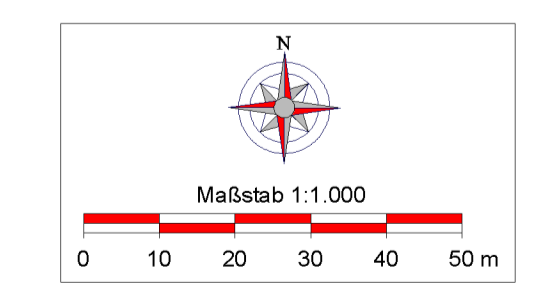




Nachrichtliche Darstellungen

- Daten der Liegenschaftskarte
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 - 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude



1. Zeichnerische Festsetzungen

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

- Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet - Ferienwohnung und Beherbergung (§ 10 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH/FH Maximale Höhe der Trauf-/Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

1.6 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.

1.7 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Erklärung der Nutzungsschablone

Bauweise	Z
GRZ	GFZ
FH	TH

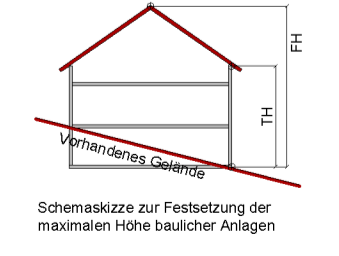
2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

- 2.1.1 Sondergebiet - Ferienhausgebiet:**
Das Baugebiet dient der Unterbringung von bis zu 14 Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
Allgemein zulässig sind:
- Bis zu 14 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und einem zusätzlichen überdachten Freisitz bis 25 m²
- Ein Funktionsgebäude zur Unterbringung von Räumen für die Verwaltung, Räumen für touristische Dienstleistungen, Räumen für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, Räumen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie eines gastronomischen Betriebs mit einer Grundfläche von maximal 250 m² und einer zusätzlichen überdachten Terasse bis 75 m².
- Anlagen für sportliche oder spielerische Betätigung.
- Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.
- 2.1.2 Sondergebiet - Hotel und Ferienwohnungen:**
Das Baugebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
Allgemein zulässig sind:
- Ferienwohnungen in ein- oder mehrgeschossigen Ferienwohngebäuden.
- Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Räume für die Verwaltung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebsnotwendiges Personal.
- Anlagen für sportliche oder spielerische Betätigung.
- Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

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

- 2.2.1 Unterer Höhenbezugspunkt:** Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der tiefste Punkt der aktuellen Geländeoberfläche der von dem Gebäude überstandene Fläche.
- 2.2.2 Maximal zulässige Traufhöhe (TH):** Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- 2.2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH):** Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (Firstlinie). Bei Pult- und Flachdächern gilt das Maß bis zum oberen Dachabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen und Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.



2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.2.4 Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen:

	TH	FH
Für Ferienhäuser:	6,0 m	7,0 m
Für das Funktionsgebäude:	8,5 m	8,5 m
Für bestehende Ferienwohngebäude:	8,5 m	13,5 m
Für neue Ferienwohngebäude:	8,5 m	12,5 m

2.3 Anzahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist über die Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Hiervon abweichend darf das Untergeschoss des Funktionsgebäudes im "Sondergebiet - Ferienhausgebiet" als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden.

2.4 Bauweise:

Haupt- und Nebengebäude sind hangparallel anzuordnen.

2.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 Flächenbefestigungen:

Terrassen, Hofflächen, PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Decken.

2.7 Grundstücksbepflanzung:

- 2.7.1** Unbebaute und unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7.2** Auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die zusammenhängende Gehölz- und Baumpflanzung dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

2.8 Dachgestaltung:

- 2.8.1** Für Ferienhäuser sind als Dachform nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 15°. Die Dächer sind als Gründach herzustellen.
- 2.8.2** Für das Funktionsgebäude sind als Dachform ein Sattel-, Flach- oder Pultdach zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 15°.
- 2.8.3** Die Installation von Solarkollektoren ist generell zulässig.

2.9 Grünflächen:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fahrradabstellplätze und die Aufstellung einer Wärmepumpe zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg unverzüglich zu melden.

3.2 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 oder in den Edersee eingeleitet werden.

3.3 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

3.4 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.

3.5 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der qualitativen Schutzzone IV sowie der quantitativen Schutzzone C2 und D des Heilquellenschutzgebiets Bad Wildungen (Verordnung v. 22.06.1977, StAnz. 31/77 S.1543). Die vorgenannte Verordnung und deren Verbotssregelungen sind zu beachten.

3.6 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.

3.7 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet 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.

3.8 Artenschutz

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- 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 Bestandssituationen von Haus- und Feldsperling sollten insbesondere für diese Vogelarten entsprechende Nistgelegenheiten (Sperlingskoloniekästen) vorgesehen werden.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766)

6. Verfahrensmerk

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **04. Mai 2023** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ in den ____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom ____ bis ____ als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschieben vom ____ mit Frist bis zum ____ durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung ____ wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Edertal hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Edertal, den _____ Bürgermeister _____

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

Edertal, den _____ Bürgermeister _____

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 _____

Bauleitplanung der Nationalparkgemeinde EDERTAL
Bebauungsplan Nr. 8 "Ederseeheim"
im Ortsteil Hemfurth-Edersee - Gemarkung Hemfurth

Exemplar der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Planfassung: Februar 2024	Datum: 23.02.2024
Bearbeitung: A. Zettl / M. Hess / N. Bischoff	Projektnummer: 19-004
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	

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