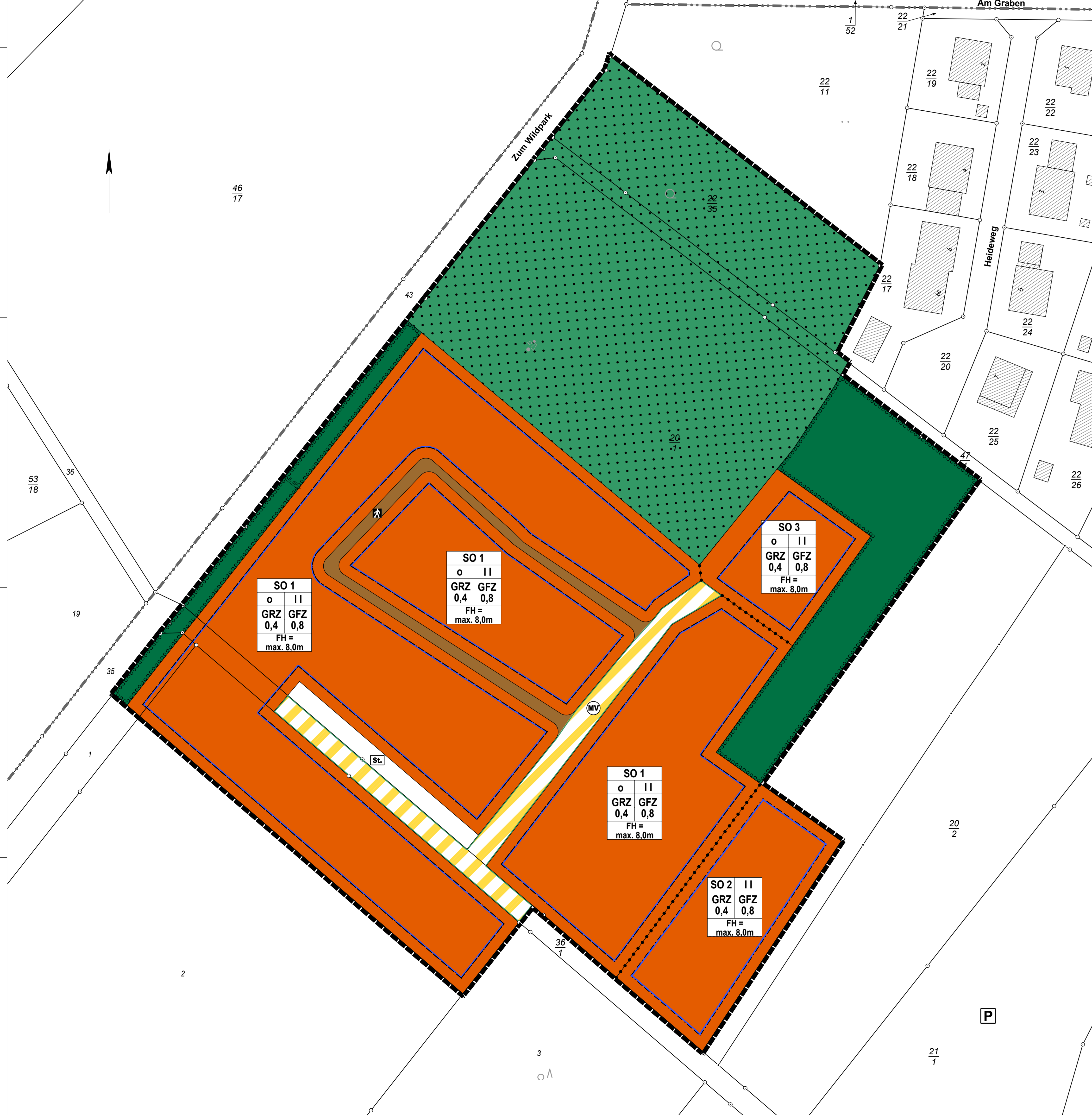


Bebauungsplan Nr. 9 "Chaletdorf Edersee"

Nationalparkgemeinde Edertal, OT Hemfurth-Edersee



Planzeichen und Textfestsetzungen

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 bis 23 BauVO)

Gemäß § 1 (3) BauVO i.V.m. § 10 (1) BauVO wird das Sondergebiet (SO) als Ferienhausbaugebiet gewidmet. 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. Sanitär- und Putzräume, Wäsche- und Trockneräume, Abfall- und Müllabnahmestellen, Informations-, Rezeptions- und Büroläume, Werbeanlagen, etc.). Zulässig sind auch die Versorgung des Gebietes dienende Läden. Das Sortiment ist dabei auf den üblichen Bedarf der Besucher von Ferien- und 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 wird in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzung Sondergebiet 1 (SO 1), Sondergebiet 2 (SO 2) und Sondergebiet 3 (SO 3) gegliedert.

- SO 1** sonstiges Sondergebiet 1, gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Ferienhäuser und Ferienapartments
Zulässig sind:
1. Ferienhäuser und Ferienapartments
2. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen, Betriebsgebäude)
- SO 2** sonstiges Sondergebiet 2, gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Gaststättenbetrieb
Zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen)
- SO 3** sonstiges Sondergebiet 3, gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Betriebsloft, Betriebsleiterwohnung und Büro/Verwaltung
Zulässig sind:
1. Betriebsloft, Lagerhalle für Wartung und Abstellen von, für das Chaletdorf notwendige, Versorgungsmaterialien/geräten
2. eine Wohnung bis max. 65 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Chaletdorf und Gaststättenbetrieb zugeordnet sind.
3. Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem Chaletdorf und Gaststättenbetrieb zugeordnet sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl – als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- FH = max. 8,0m Maximale Gebäudehöhe in Metern gemessen von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (= natürlichen/unveränderten) Geländeausbaus bis zur First. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Schornsteine) sind größere Bauwerkshöhen zulässig.

1.3. Bauweise

- o offene Bauweise

1.4. überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

1.5. Flächen für Stellplätze

Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauVO 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 BauVO 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.

- St. Fläche für Stellplätze (privat)

1.6. Verkehrsfläche

Das Gebiet wird über die öffentliche Innerortsstraße „Zur Spermauer“ verkehrlich erschlossen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen werden als private Verkehrsfläche 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 Energieversorgungsleitungen geringfügig geändert werden.

- Strassenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung:
 - MV Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg

1.7. Flächen für Wald

- Fläche für Wald

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher in Größe von H 60-100 cm im Wechsel aus folgenden Sorten zu pflanzen:
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - roter Hirtengrill (Cornus sanguinea)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Häselhörnchen (Corylus avellana)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Filzrose (Rosa tomentosa)
 - Weißrose (Rosa rugiflora)
 - Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
- Groß- und Kleinkronige, hochstämmige Obst- und Laubbäume, Stammumfang (SW) 12-14 cm, sind im Wechsel aus folgenden Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:
 - Felsenahorn (Acer monspessulanum)
 - Zerreiche (Quercus cerris)
 - Eskistanie (Castanea sativa)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hambuche (Carpinus betulus)
 - Eberesche (Sorbus ausubaria)
 - Eiberebe (Sorbus torminalis)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - 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 Mahgut ist abzuräumen.

1.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a/25b BauGB)

Die durch Planzeichnung festgesetzten zusätzlichen Baumpflanzungen sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus den in 1.8. genannten Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten. Zu verwenden sind einheimische alte Obstsorten.

1.10. 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 Geltungsbereiches wiederzuverwerten. Eine Gesamtterrasierung des Geländes ist nicht zulässig.

1.11. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücknummer
- Hausnummer

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungsatzung“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §91 HBO)

2.1 Dachgestaltung

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zulässig:

- Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 35°;
- Flachdach

Die Dachdeckung ist mit Tonziegeln in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Dachbegrenzungen sind zulässig. Blechdächer in gleichen Farbönen sind ebenfalls zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) dürfen auf Dächern ohne Einschränkung errichtet werden. Das Wasser der Dachentwässerung hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Dabei ist sowohl die gebäudeferne Versickerung in Kleingraben oder grabenwachsener Mulden, wie auch die Zusammenfassung der Regenwässer mehrerer Gebäude in Großgräben, grabenwachsener Mulden zur Versickerung oder Zisternen zur Nutzung zulässig. Die Anlage eines Teils als Verdunstungs- und Versickerungsfläche ist ebenfalls zulässig.

2.2 Fassaden

Die Fassadenflächen sind als Holz- oder Blechverkleidung, mineralischem Putz, Naturstein oder Fassadenplatten 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. 10m² zulässig. Von den Gebäuden abgesetzte, frei stehende Werbeanlagen sind im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Die hier etablierte Zulässigkeit entbindet nicht von der Genehmigungspflicht.

2.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Die Oberflächen befestigter Flächen sind als breitflügelige Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder als Schotterterrassen herzustellen; der Einbau von Asphaltdecken ist nur im Bereich der privaten Verkehrsflächen, auf den Flächen des SO3-Gebiets und der Zufahrten der Grundstückszufahrten in den Bereichen SO1 und SO2 in einer Tiefe von bis zu 25cm ab Nutzungsgrenze 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.

III. 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. Veränderung 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 Erdaustrahs 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. 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, Skeletreste 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 Verbot- 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 diesem Bereich 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.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Chaletdorf Edersee“ mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich

und in der Zeit vom bis zum einschließlich öffentlich ausliegen.

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 Bebauungsplan „Chaletdorf Edersee“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO am als Satzung beschlossen.

Edertal, am
 Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

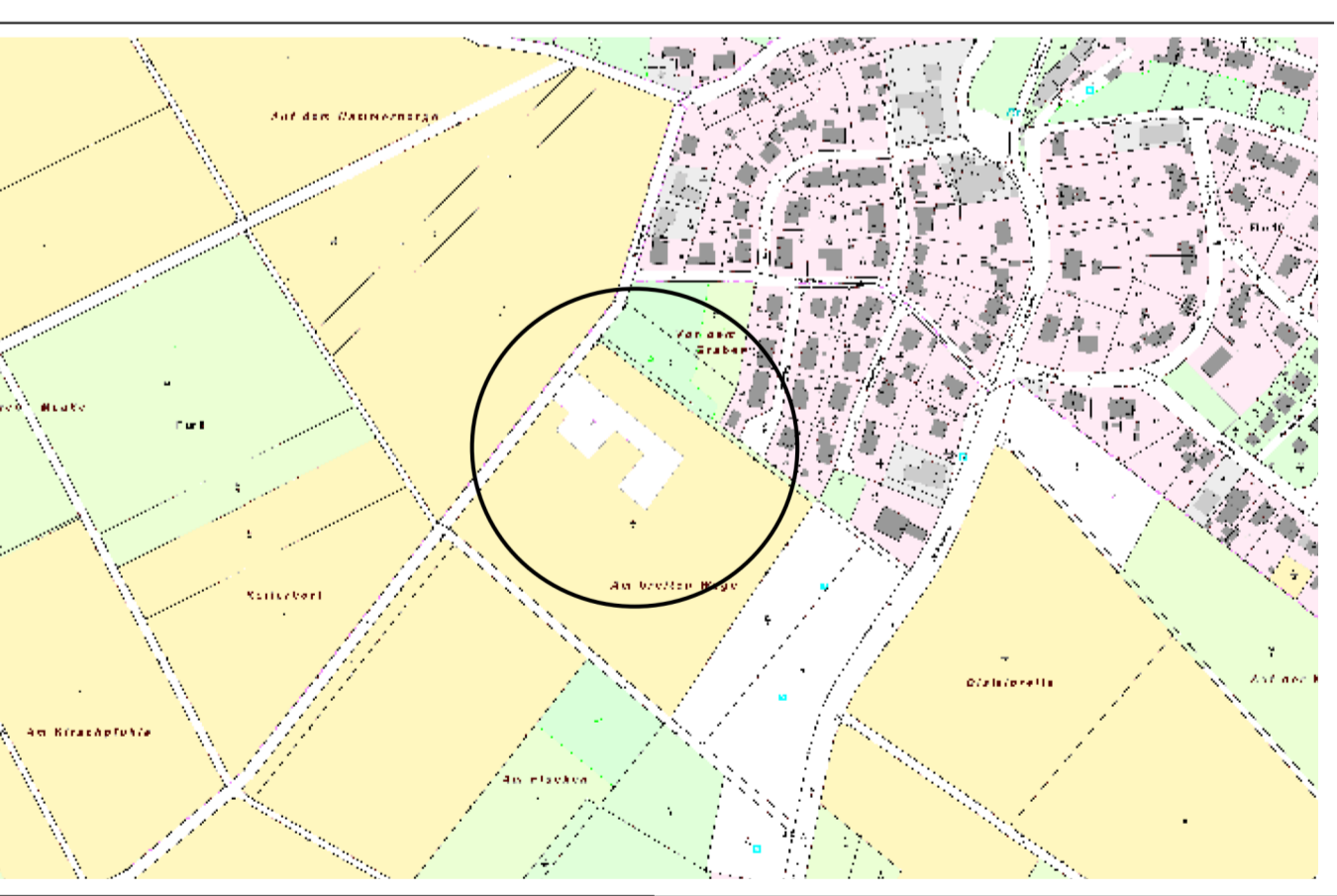
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden.

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 Bebauungsplan „Chaletdorf Edersee“ wirksam.

Edertal, am
 Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Gemarkung: Hemfurth
 Flur: 2

Planstand: Entwurf

Entwurf und Bearbeitung: **Ö.b.v.I. Markus Schulte**
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Bad Fredeburg
 Alter Bahnhof 15
 57392 Schmalenberg
 Tel.: 02474 96550
 Fax.: 02474 96555
 e-mail: markus.schulte@vermessung-schulte.de
 Katastralvermessung - Ingenieurbürovermessung - Topographieplanung - Grundstücksbewertung

Maßstab 1:500