

NUTZUNGSSCHABLONE
An der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | zulässige Gebäudetypologien
Zahl zulässiger Vollgeschosse | zulässige Finnhöhe über Normalhöhennull

MAßLEISTE
0 100

**GEMARKUNG HEMFURTH (EDERTAL)
FLUR 002
MAßSTAB 1:1.000**

PLANUNG:	12. 06. 2025	ALTE PLANUNGSSTÄNDE DATUM NAME 16.10.2024 M. Schmidt
PLANUNGSBURO BIOLINE		GEMEINE VORSTAND DER NATIONALPARKGEMEINDE EDERTAL
UNTERSCHRIFT (Büro)		UNTERSCHRIFT (Bürger, Planer & Wasser)

der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die Grenze der räumlichen Gebietsbereiche des Baubereichs zeichnerisch festgelegt. Die Größe der räumlichen Gebietsbereiche i beträgt 32,68 Quadratmeter.

 Grenze des räumlichen Gebietsbereiches des Baubereichs planlos
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Ziffer 15.13 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

 Grenze des räumlichen Gebietsbereiches angrenzender und benachbarter Baubereichsplan

I BAULANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauVO)

 Sonderebietes, die der Erholung dienen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauVO, Ziffer 14.1 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

Für die Sonderebietes, die der Erholung dienen, wird gem. § 10 Abs. 2 BauVO im Sonderebiet 1 die Zweckbestimmung "Feinreihenhäuser" und im Sonderebiet 2 in Verbindung mit § 13a BauVO die Zweckbestimmung "Häuser mit Ferienwohnungen" festgelegt.

In dem Sonderebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sind im Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 15 Abs. 5 BauVO, Ziffer 15.14 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11–21 BauVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Baugebieten 0,40. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauVO sind demnach zulässig.

Zusätzlich darf die Grundfläche im Sonderebiet 1 eine Fläche von 275 Quadratmeter nicht überschreiten. Im Sonderebiet 2 ist die Grundfläche auf 675 Quadratmeter begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulichen Anlagen bestimmt.

In den Baugebieten sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Firsthöhe (F_{H1}) wird nach den vertikalen Abstand zwischen zwei festgelegten Bezugspunkten bestimmt. Als unterer Bezugspunkt dient das Normalhöhennull (NHN), die offizielle deutsche Bezugshöhe für Höhenangaben über dem Meerespiegel. Der obere Bezugspunkt ist die höchste Punkt der Firstlinie, definiert als oberste Kante des Dachfirsts bei geneigten Dächern. Diese Messung erfolgt senkrecht vom NHN-Bezug (0,00 m ü. NHN) bis zur maximalen Firsthöhe, wobei technische Aufbauten wie Solaranlagen oder Antennen die festgesetzte Höhe bis 1,50 Meter überschreiten dürfen.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt.

 nur Einzeihäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugebietssatz und § 22 Abs. 1 und 2 BauVO, Ziffer 3.1.1 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauVO durch Baubereiche festgelegt.

 Baubereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Ziffer 3.5 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.1 der Anlage zur Plattenzeichenverordnung 1990, Plattenzeichen für Bauleitpläne)

Zugelassen ist der Einsatz von Ausreißern oder Anhebern der Sämaschine gesichert. Die Entfernung von Herbiziden ist auf den Flächen nicht erlaubt. Ein Abstand von 25 Metern zum Feldrand und 50 Metern zu Gehöften ist einzuhalten. Die Fenster sind jährlich und in der Nähe zur Maßnahme (Anlage eines Blühstreifens) anzulegen; die Fenster können sich jeder Fruchtfolge anpassen.

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 7a BauGB]

(I 18) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7a BauGB; Ziffer 13.2 I der Anlage zur Flächenschutzverordnung 1990, Flächenschutz für Bauleitpläne)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 7a BauGB)

(I 19) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7a BauGB; Ziffer 13.2 II der Anlage zur Flächenschutzverordnung 1990, Flächenschutz für Bauleitpläne)

SONSTIGE PFLANZEICHEN

(I 20) Flurstücks Grenze und Grenzpunkt

(I 21) Flurstücksbezeichnung

(I 22) Grenze der Flur

(I 23) Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

(I 24) Bemaßung in Meter

II BAUDURCHSCHNITTRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VORSCHRIFTEN ÜBER WERBEANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

(I 1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(I 2.1) In den Bauelementen ist die Gestaltung der Dachform nach Möglichkeit mit einer Neigung bis 35 Grad oder als Flachdach zulässig; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien (Solarthermie, Photovoltaik) sind ohne Einschränkungen allgemein zulässig.

(I 2.2) In den Bauelementen hat die Gestaltung der Außenwänden in Form einer Fassadenplanung-, Holz- oder Verbleistückabklebung, eines mineralischen Außenputzes oder in Form einer Natursteinfassade zu erfolgen.

(I 3) Werbeanlagen

(I 2.1) Auf dem Grundstück sind ausschließlich Werbeanlagen mit einer Fläche von maximal 10 Quadratmeter zulässig. Hierunter fallen insbesondere Schilder, Aufsteller und Banner. Diese Werbeanlagen müssen so aufgestellt werden, dass ein Mindestabstand von 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken eingehalten wird. Zudem ist bei ihrer Ausführung auf eine farbliche Abstimmung mit dem Ortsbild zu achten. Hinsichtlich der Lichtemissionen sind blinkende oder bewegliche Lichtquellen nicht zulässig; die Beleuchtung der Werbeanlagen darf ausschließlich bis 22:00 Uhr erfolgen.

BEGRÜNNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSREFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

(I 3) Begründung von Grundstücksrefleichen

(I 3.1) Auf jedem Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger sowie ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen; zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Bäumearten hat unter Berücksichtigung der örtlichen Standortbedingungen und der heimischen Flora zu erfolgen. Die gepflanzten Bäume sind fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch Krankheit, Alter oder sonstige Unmutagen zeitnah durch gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

(I 3.2) Auf den überbauten Flächen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergründen unzulässig. Von dieser Regel ausgenommen sind Hausumrandungen, die den Spitzwasserschuttschicht mit einer Breite von bis zu 40 Zentimeter oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstands.

(I 3.3) Für festgelegte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere die in der unter Hinweislen und nachrichtlichen Informationen beispielhaft aufgelisteten Arten der Pflanzliste. Die Pflanzung von Sträuchern hat in Dreiergruppen zu erfolgen.

	BESCHRÄNKUNG DER EINFRIEDRUNGEN	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 7 HOB [2000])
[2] 4]	Einfriednungen sind ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig. Bei der Anpflanzung von Hecken sind die gesetzlich festgelegten Grenzabstände einzuhalten, sofern keine Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstücksvollzieher. Mit einer Abstimmung ist die Anpflanzung von Hecken ansonsten auch gemeinschaftlich auf der Grenze zulässig.	
	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	(§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB)
[1] 1]	Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Hainfrucht (Ederal) in der Flur 2, betreffend der Flurstücke 22 und 37/3 ein Biotopverlust in Höhe von 301,974 Biotopwertpunkten. Dies wird über die folgende vorlaufende Ersatzmaßnahme, die eine Aufwertung um insgesamt 171,730 Biotopwertpunkte erzielt, in Teilen ausgeglichen: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ederal hat in ihrer Sitzung am 08.05.2024 beschlossen, * Gemarkung Sachsenhausen (Waldeck), Flur 40, Flurstück 12 - 5,963 Quadratmeter, über die Zuordnung beraten und beschlossen.	
[2] 2]	Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Hemfurth (Ederal) in der Flur 2, betreffend der Flurstücke 22 und 37/3 ein Biotopverlust in Höhe von 101,574 Biotopwertpunkten. Dies wird über die folgende vorlaufende Ersatzmaßnahme, die eine Aufwertung um insgesamt 130,244 Biotopwertpunkte erzielt, in Teilen ausgeglichen: * Gemarkung Sachsenhausen (Waldeck), Flur 40, Flurstück 12 - 5,963 Quadratmeter. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ederal hat in ihrer Sitzung am 08.05.2024 über die Zuordnung beraten und beschlossen.	
	WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 WVO und § 37 Abs. 4 HWVG)
[1] 1]	Auf den Grundstücksflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soweit technisch möglich und zumutbar vorgezogen auf dem Grundstück zur Bewässerung der begrienen Grundstücksflächen zu verwenden. Das verbleibende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über das Trennsystem der Nationalparkgemeinde Ederal in das im Bebauungsplan planzeichnerisch festgesetzte zentrale Regenrückhaltebecken/Retentionsklober abzuleiten.	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	ALTSTANDES- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE	
	Werden bei Bodenergebnissen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und sich nach Maßgabe des Hessischen Altlasten- und Bodenschadensgesetzes unterstützend Behörden bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten. Der aktuelle Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadenfälle (FIS AG) beinhaltet für die vorgenannten Flurstücke keine relevanten Eintragungen.	
	BERÜCKSICHTIGUNG DER GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN	
	Zu den Grundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 bis 44 Hessisches Nachbarschaftsgesetz (HNrG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken fallen nach § 40 HNrG die doppelten Abstände.	
	DENKMALKSCHUTZ	
	Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§§ 21 Abs. 3 HDSchG).	
	KAMPFMITTEL	
	Werden bei Bodenergebnissen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsinspektion des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde am 30.07.2024 in Auf-trichterbereichs der Records GmbH sondiert. Die detektierten Anomalien wurden am 08.08.2024 und 09.08.2024 aufgearbeitet. Dabei wurden Reste eines Zünders geborgen. Bei dem Rest handelte es sich um Schrott und Steine ohne Kampfmittelzeigefähigkeit.	
	VERKEHRSEMISSIONSIONEN	
	Von den Landes- und Kreisstraßen können schadhafte Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) ausgehen. Aufgrund dieser eventuell auftretenden Emissionen können weder gegen den Straßenabfuhrträger noch gegen die Nationalparkgemeinde Ederal als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder andere Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen.	

Alle für die bauliche Umsetzung relevanten technischen Regelwerke sowie DIN-Vorschriften können beim zuständigen Amt der Gemeinde Ederthal "Bauen, Planen und Wasser" eingesehen werden. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig über die jeweils gültigen Standards und Vorgaben.

HÖHENLAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 254 Metern über Normalhöhennull (NNH) und 277 Metern über NNH.

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe in m	Wuchsbreite in m	
Acer campestre	Feldahorn	6 - 12	4 - 6	kleinkronig
Acer platanoides	Kugelfitzahorn	5 - 8	5 - 8	kleinkronig
Amelanchier alba	Felsenbirne	6 - 8	3 - 5	kleinkronig
Cornus mas	Kornelkirsche	5 - 6	3 - 5	kleinkronig
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	5 - 7	5 - 7	kleinkronig
Fraxinus excelsior	Kugelweiche	3 - 5	3 - 5	kleinkronig
Sorbus aria	Melbäre	6 - 12	4 - 7	kleinkronig
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20	7 - 12	mittelkronig
Corylus colurna	Baumhasel	15 - 18	8 - 12	mittelkronig
Tilia cordata	Winterlinde	18 - 20	12 - 15	mittelkronig
Tilia x flavescens	Kegellinde	15 - 20	12 - 15	mittelkronig
Prunus avium	Vogelkirsche	15 - 10	10 - 15	mittelkronig
Botanischer Name	Deutscher Name der Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb			
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn			
Rubus spec.	Brombeere, Himbeere			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			
Sambucus racemosa	Traubenholunder			
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball			
Botanischer Name	Deutscher Name der Kletterpflanzen			
Clematis vitalba	Waldrebe			
Hedera helix	Gemeinlicher Efeu			
Parthenocissus quinquefolia	Wein			
Lonicera caprifolii	Geißschlinge			
	Spalterobst, Kletterrosen, Zaanrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen			
Botanischer Name	Deutscher Name der bodenbedeckenden Pflanzen			
Callus vulgaris	Waldrebe			
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere			
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere			
Rubus saxatilis	Steinbeere			
Thymus pulegioides	Feld-Thymian			
Vaccinium vitis idaea	Preiselbeere			

[illegible]