

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und verbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, Gehweg, öffentliche Verkehrsgrünfläche

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Fuß-/Radweg

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Baum Neuplanung

Baum Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

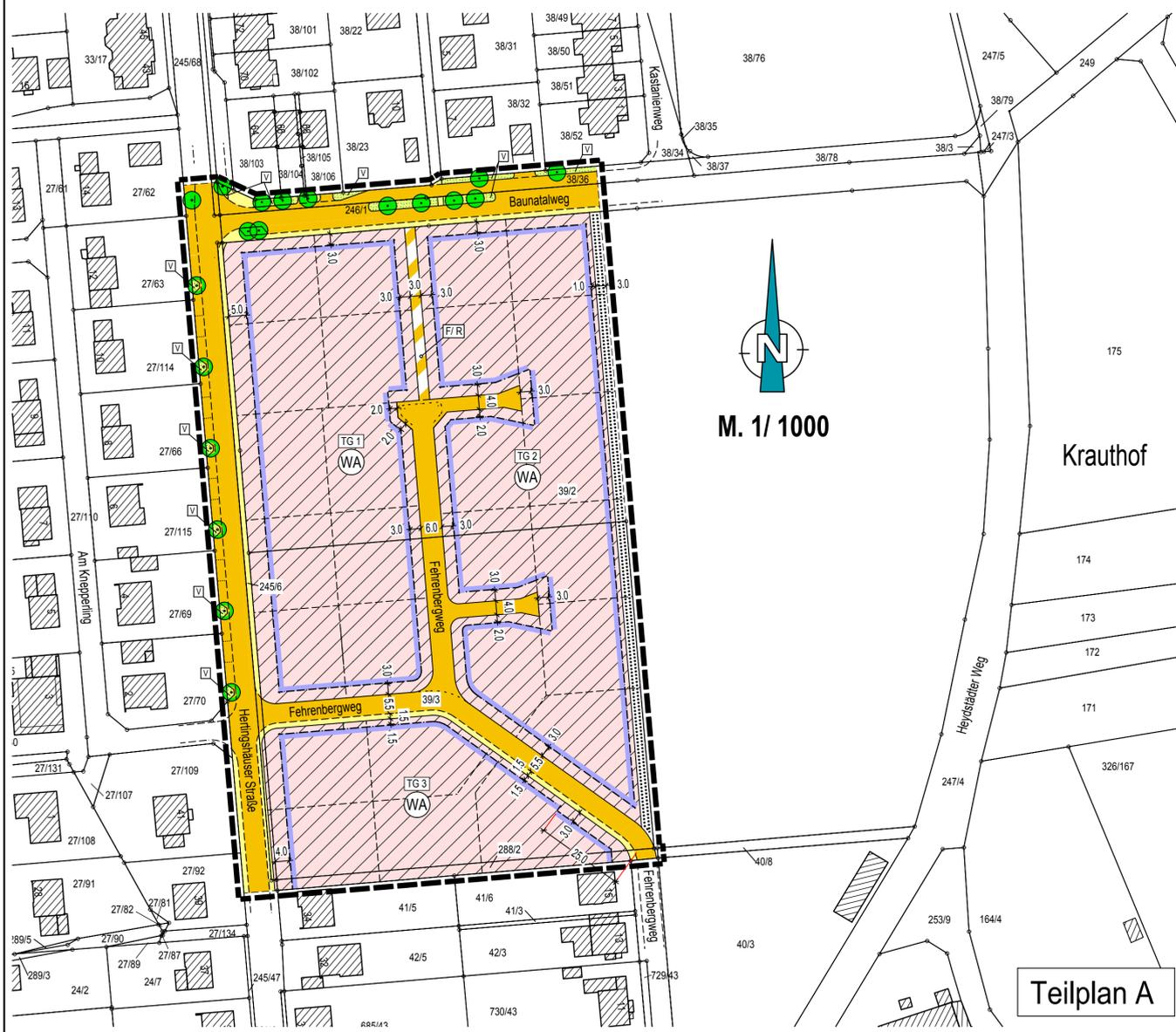
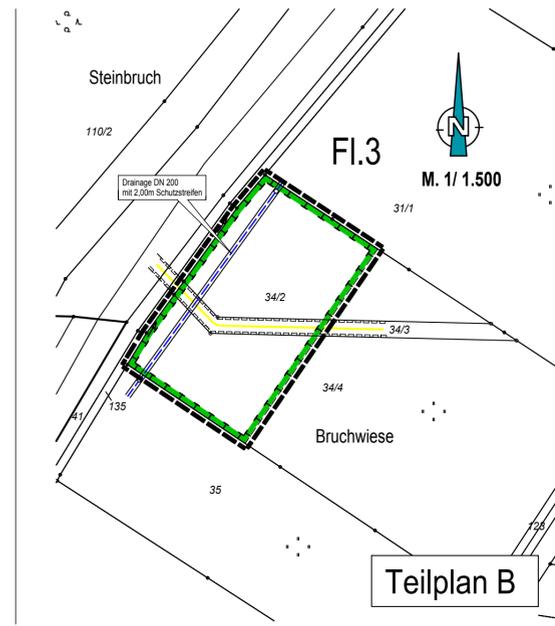
Flurstücksgrenze, geplant

TG1 Teilgebietsnummer, z.B. 1

Bezugslinie

Mit Leitungsrechten belastete Schutzfläche § 9 Abs. (1) 21 BauGB

MIDAL - Ferngasleitung



Zulässige Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet umfasst eine Entwicklungsfäche, die festgesetzt wird als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Städtebauliche Werte

Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Offene Bauweise „o“

Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Traufhöhe, bergseitig 6,75

Firsthöhe 11,00

Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

Zulässige Dachneigung in Grad 0 - 45

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Edermünde anzuordnen und zu bepflanzen. Die unmittelbare Zufahrtsfläche vor Garagen wird als 2. Stellplatzfläche nicht anerkannt.
Hintereinander liegende Stellplätze, die nur über die vordere Stellplatzfläche erreichbar sind, sind ebenfalls unzulässig.

2. Oberflächenbefestigung

Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Erschließungsflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Erschließungsflächen sind mit geeignetem luft- und wasserundurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

3. Böschungen/ Stützmauern

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf einen 1,5 Meter breiten Bereich, der parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie verläuft.

Empfehlungen/ Hinweise

1. Scherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz -DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Marburg, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Regenwassernutzung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke vorzuziehen (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserordnung, die AVB-WasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwasseranlagensanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

3. Unbelasteter Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Feinlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle „Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte“ zu entnehmen.

2. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. (1) 11 BauGB

Die geplante Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Grünflächen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur nachrichtlich dargestellt, da Lage und Umfang im Rahmen der Bauausführung geringfügig von der Planarstellung abweichen können.

3. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsgrünflächen sind extensiv zu unterhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten. Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Planarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

4. Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Von dem Grundstücksanteil, der auf Grund der maximal zulässigen Überbaubarkeit nicht bebaut werden kann, sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

5. Schutzflächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Im Bereich der Rächen des Teilplan B verläuft eine Gashochdruckleitung der Gas-Union GmbH. Die Auflagen und Hinweise der „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen“ der Gas-Union GmbH sind zu beachten. Dazu zählen u. a.

- Im Bereich des Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot.
- Die Errichtung von Gebäuden, Fundamenten, Mauern oder sonstigen festen Anlagen, Bächen, Teichen und fließenden Gewässern und das Lagern von Material, Gerät und Aushub im Bereich des Schutzstreifens, auch während einer Bauphase, sind nicht gestattet.
- Bepflanzung des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Durchgehende Pflanzungen sind jeweils im Schutzstreifen zu unterbrechen.
- Eine Oberflächenveränderung sowie ein Erdauftrag bzw. Erdabtrag im Schutzstreifen der Gaseitung ist nicht gestattet.
- Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebschwerende sowie leitunggefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung, sowie Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gaseitung und/oder dem Fernmelde- und Messkabel zu jeder Zeit zugänglich sein.
- Arbeiten im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind rechtzeitig vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

6. Grünflächen/ Nutzungszweck gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche ist als Grünfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x v. pflanzl./ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Je angefangene 100 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

7. Grünflächen/ Nutzungszweck gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die Flächen des Teilgebietes B werden als Rächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Für den Bereich werden Entwicklungsziele entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Teil B – Umweltbericht) formuliert. Zur Verbesserung und Erweiterung vorhandener Biotopstrukturen im Bereich der Ederauere werden im Verlauf des vor dem Eisenbahnamm verlaufenden Entwässerungsgrabens folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Aufweitung der wasserführenden Grabenparzelle und Anlegung von abwechslungsreich gegliederten Übergangsbereichen zwischen Wasser und Land.
- Die Breitenvarianz des Grabens ist durch Uferabflachung und Profilaufweitungen zu fördern.
- Schaffung von flachgründigen und unterschiedlich breit ausgebildeten Wasserflächen, die in Verbindung mit dem Grabensystem stehen.
- Die Böschungsvegetation besteht aus Uferhölzern.
- Die derzeitige intensive Nutzung der Grünlandflächen ist in extensiv genutztes Feuchtriedland zu überführen.
- Aufbau von punktuellen Gehölzflächen und Einzelbaumpflanzungen.

8. Ausführungszeitraum

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten.
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 1.5.5) empfohlen.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.06.2012 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinter der Heydstadt“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2012 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 04.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinter der Heydstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.09.2013 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter der Heydstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 12.12.2013 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edermünde, den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Edermünde, den _____

Bürgermeister

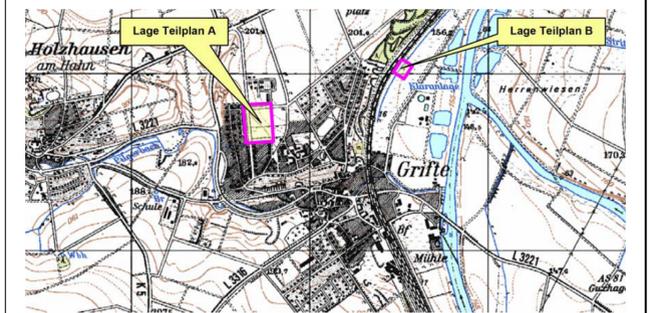
Planunterlage

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

Homburg/ Efze, den _____

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

Gemeinde Edermünde, OT Griffe Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter der Heydstadt“



0241 – Stand: 12.12.2013

Übersichtsplan ohne Maßstab



Büro für Stadtbaugesamtes

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Stadtbauarhitekt – Stadtplaner
Hühnenfelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@online.de