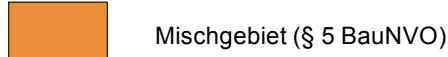


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)



Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED Einzel- und Doppelhäuser

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachgestaltung	Bauweise Hausformen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



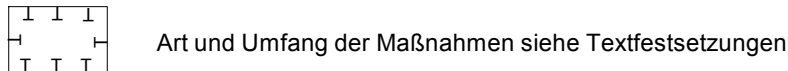
Baugrenzen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



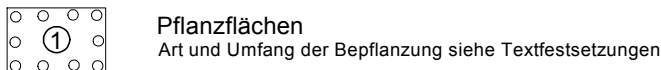
Private Grünflächen

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



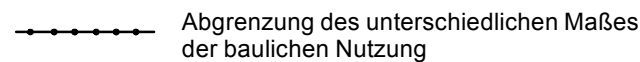
Art und Umfang der Maßnahmen siehe Textfestsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Pflanzflächen
Art und Umfang der Bepflanzung siehe Textfestsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



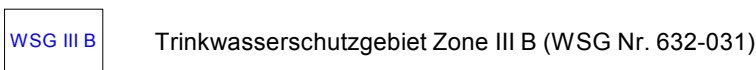
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



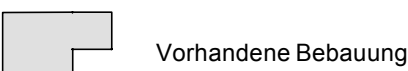
Plangebietsgrenzen
Teilgeltungsbereiche 1 und 2

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (WSG Nr. 632-031)

Erläuterungen



Vorhandene Bebauung



Maßlinie (in Meter)



Telekomleitung (oberirdisch)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI₁ und MI₂ - Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - + Einzelhandelsbetriebe
 - + Tankstellen
 - + Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

sind unzulässig.
- Die in den Baugebieten ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben, oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - + Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen sind vollständig auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

1.3 Bauweise / Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Im MI 1 und MI 2 ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Im MI 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen
- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung (Teilgeltungsbereich 1)
- Die Befestigung der Freiflächen ist in wasserdurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit keine Belange des Wasser- und Bodenschutzes entgegenstehen.

Ausgleichsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 2)
- Der durchschnittlich 165-jährige Buchenbestand wird jeglicher forstlichen Nutzung entzogen.
- Auf der Waldfläche unterbleibt zukünftig im Rahmen des Prozessschutzes jegliche Nutzung des stehenden oder liegenden Holzes.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vor der Ausnutzung der baulichen Nutzung im MI1 durchzuführen:
+ An dem Gebäude im MI2 und / oder an den Gehölzen der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind 6 Fledermauskästen, 4 Nistkästen für Großmeisen, 2 Baumläufer-Nistkästen, 4 Nistkästen für Kleinmeisen, 6 Halbhöhlenbrüterkästen und 4 Starenkästen im Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde oder anderer geeigneter fachlicher Anleitung anzubringen.
Die erfolgreiche Annahme der Niststätten ist durch mindestens 2 Erfassungstermine in dem auf die Durchführung der Vorhaben folgenden Jahr durch fachliche Kontrolle sicherzustellen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
- Mindestens 10 % der Baugebietsfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Bäume werden mit 10 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
- Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen.
- Die Anpflanzung auf der Pflanzfläche 1 wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke nicht angerechnet.

In der Pflanzfläche 1 ist eine Benjeshecke als zeitnah wirksamer Ausgleich für den Verlust der Heckenstrukturen anzulegen.
In der Pflanzfläche 1 sind mindestens 10 standortgerechte, einheimische Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche 1 sind zwei befestigte Zufahrten zulässig.

1.7 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen werden vollständig den Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes zugeordnet.
Die Tragung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen dem Verursacher der Eingriffe und der örtlich zuständigen Stelle von HessenForst vertraglich vereinbart.
Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch den Landesbetrieb HessenForst.

2. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 91 LBO)

- Zulässige Dachformen für Hauptgebäude im MI 1:
 - SD - Satteldach
 - WS / KWD - Walmdach / Krüppelwalmdach
 - PD - Pultdach
 - PyD - Pyramidendach
 - FD (begrünt) - Begrünte Flachdächer
- Zulässige Dacheindeckungen für Hauptgebäude im MI 1:
 - Farbtöne rot, rotbraun, anthrazit, schwarz.
- Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude im MI 1:
 - max. 40° für geneigte Dachflächen.

3. Hinweise

Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 02.05.1973 einschließlich der Änderungen vom 19.05.2006 und 05.02.2007 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk:

Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde vom 25.01.2018 bis zum 15.02.2018 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 25.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an der Planung vom 25.01.2018 bis zum 15.02.2018 frühzeitig beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 2 (2) und 4 (2) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Gemeinde Friedewald Bebauungsplan Nr. 29 "Baumgarten"

**Fassung zum Offenlegungsbeschluss
Stand: 25.07.2018**

- Textteil -

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	22.12.2017
Frühzeitig. Beteiligungen	08.01.2018
Öffentliche Auslegung	
Förmli. Behördenbeteiligung	



GEOS
Dipl.-Ing. Jochen Gerlach
Erdmannroder Straße 19
36277 Schenklengröden
Tel: 05629 91 54 55
Fax: 05629 91 57 25
geos-stadtplanung@on-line.de