

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

- Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
--	--

	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert §§ 16 u. 20 BauNVO
--	---

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO
--	--

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
--	---

	Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
--	---------------------------------

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

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	--

	Wirtschaftsweg
--	----------------

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
--	---

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	Erhaltung Bäume
--	-----------------

- Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
--	---

	Grenze des Aufhebungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
--	--

	Bemaßung in Metern
--	--------------------

	Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
--	----------------------------------

Beispiel/Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,4	o
Geschossflächenzahl	0,8	II
	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

- Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,40), die Geschossflächenzahl (0,8) und die Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.
- Bei den Gebäuden unterhalb der jeweiligen Erschließungsstraße darf die Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses max. 0,4 m über die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße hinausragen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

- Garagen und Carports dürfen den Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.
- In Begründeten Ausnahmefällen (Steilhang) sind auch geringere Abstände zulässig, wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen, z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.
- Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dachformen

- Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die höchstzulässige Dachneigung 30°.
- Bei zweigeschossiger Bauweise sind Dachgauben, Dremel und Staffelgeschosse unzulässig.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück zuzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
- Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- Die Grundstückseigentümer müssen die für den Bau der Erschließungsstraßen notwendigen Böschungen auf ihren Grundstücken dulden und dauerhaft unterhalten, so dass die Stabilität und Funktion der Straße gewährleistet ist.

4 Hinweise

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 20 (3) HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Friedewald oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

(2) Altlasten

Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

(4) Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes, Zone IIIa, welches insbesondere dem Schutz des Einzugsbereichs der Wassergewinnungsanlage „Kothabachtal“ des Wasserbeschaffungsverbandes „Ostteil Kreis Hersfeld“, Heringen/Werra, Kreis Hersfeld-Rotenburg, dient. Der Verordnungstext ist ebendort sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Hersfeld-Rotenburg erforderlich.

(5) In-Kraft-Treten

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des vorherigen Bebauungsplanes außer Kraft. Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden geändert, Teile werden aufgehoben.

Gemeinde Friedewald
Gemarkung Friedewald
Flur 10, 31
Maßstab 1 : 1.000

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

Homburg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)

Im Auftrag

Gehölzliste zur Begrünung des Plangebietes

Zur Gliederung des Plangebietes sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende heimisch standortgerechten Bäume, Sträucher und Obstbäume zu verwenden. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)			
Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		
Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)			
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumarten.

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m²; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa rugosa

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Efeu	Hedera helix	Kletterwein (K)	Parthenocissus tricuspidata
Waldeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrube	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		

Ansaaten: Regionale landschaftsgerechte autochthone Saatgutmischungen

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Friedewald

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 · 37218 Wiltzenhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

Gemeinde Friedewald
Landkreis Hersfeld-Rotenburg



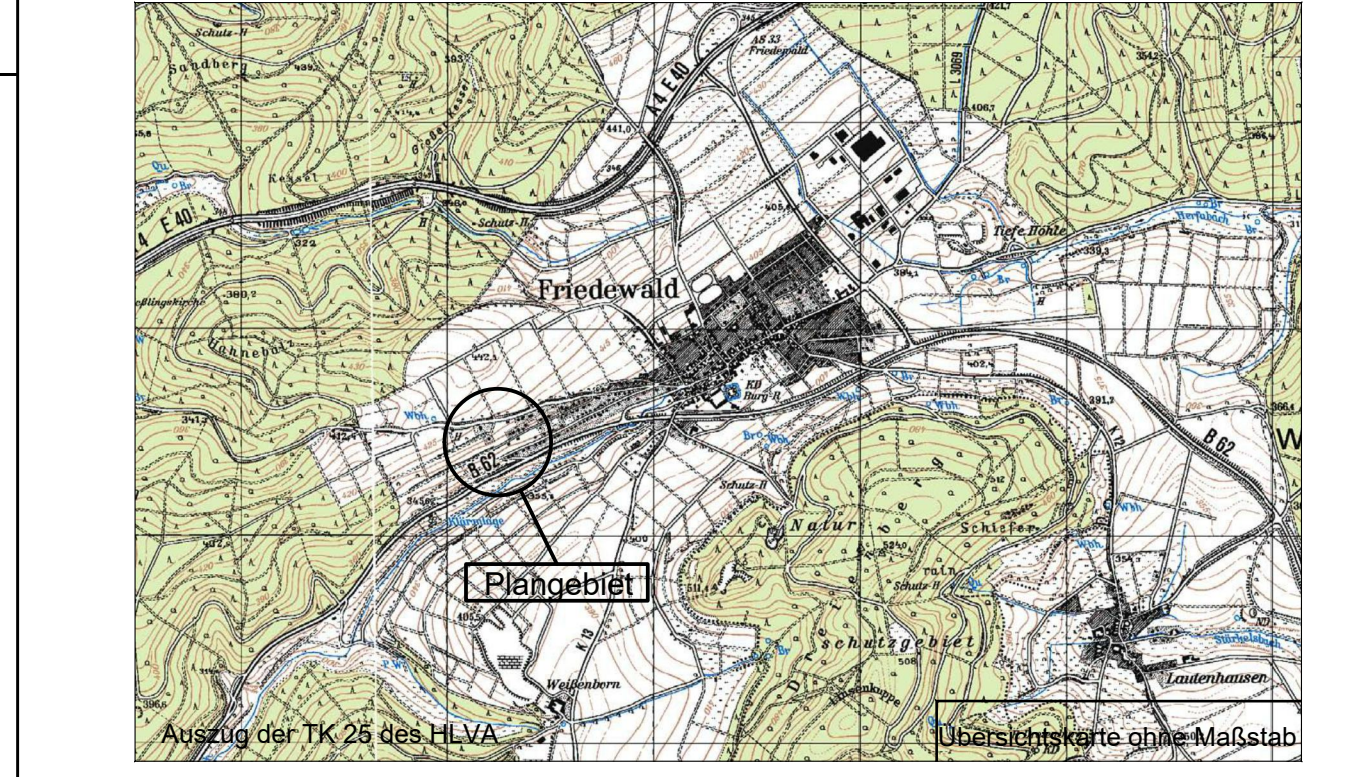
Vorentwurf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3a

Gemarkung Friedewald

'Hersfelder Gärten'

Maßstab 1 : 1.000 Stand 10/2018



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Friedewald hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a 'Hersfelder Gärten' gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a Gemarkung Friedewald 'Hersfelder Gärten' hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Friedewald hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Gemarkung Friedewald, 'Hersfelder Gärten' am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB **beschlossen**.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a 'Hersfelder Gärten' ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Gemarkung Friedewald 'Hersfelder Gärten' der Gemeinde Friedewald **rechtsverbindlich**.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Gemarkung Friedewald, 'Hersfelder Gärten', entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Friedewald am beschlossenen Satzung.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister