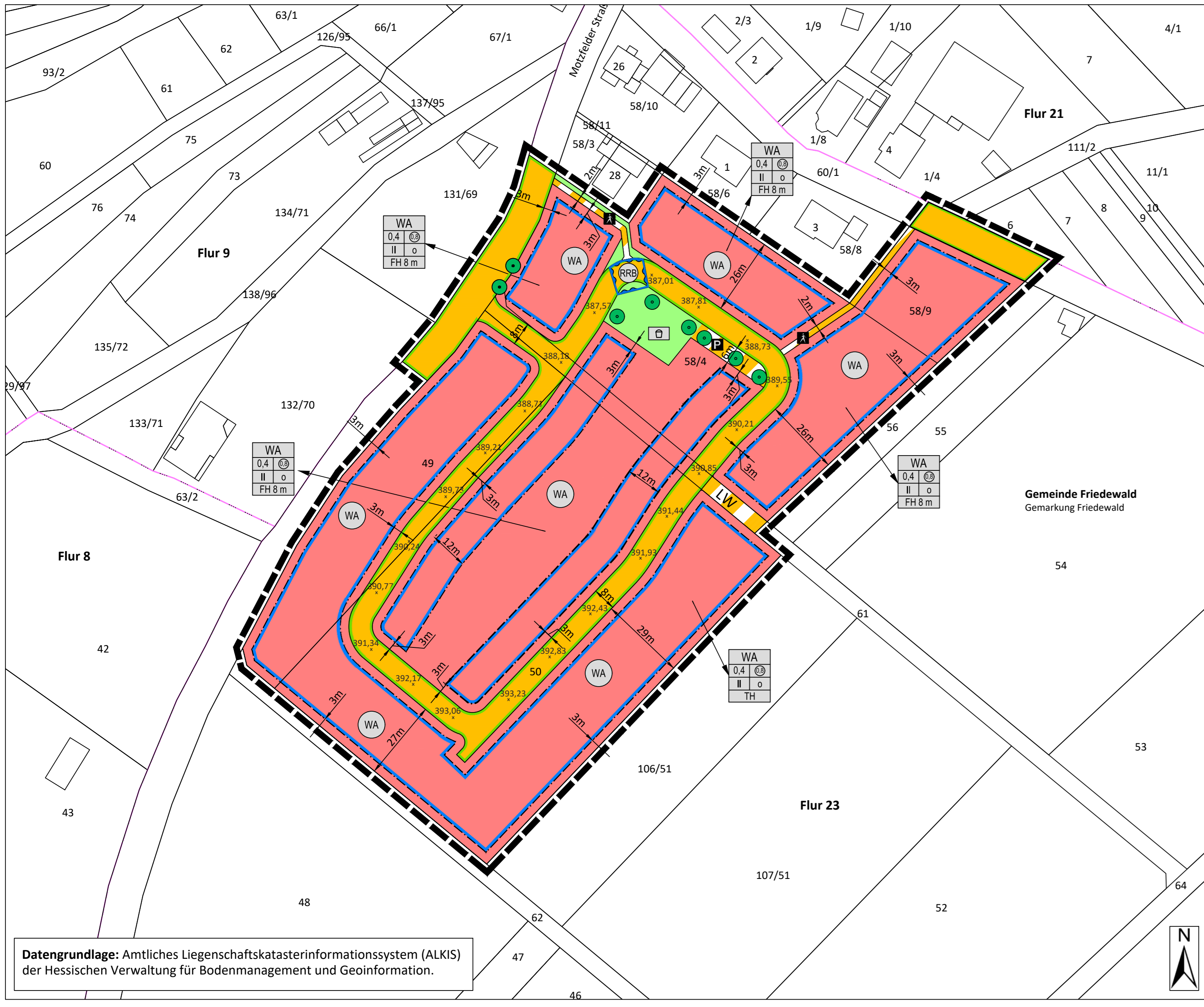


Bebauungsplan Nr. 36 „Im Kirchhofsfeld“

Gemeinde Friedewald, Gemarkung Friedewald

Vorentwurf



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Textliche Festsetzungen

Teil A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO gilt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO**
Gem. § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß und eine maximale Geschosshöhe (GFZ) von 0,8 für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (in Metern) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehung z. B. Attika) definiert. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der in der Plankarte eingetragene Höhenbezugspunkt mit jeweils der geringsten Entfernung zum Bauvorhaben maßgebend.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine maximale Firsthöhe (FH) von max. 8,0 m über dem Niveau des jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunktes in der anliegenden Erschließungsstraße festgesetzt. Für Flachdächer wird eine max. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehung z. B. Attika) von 7,0 m über dem Niveau des jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunktes in der anliegenden Erschließungsstraße festgesetzt.
Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO**
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird gemäß § 20 (1) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu II festgesetzt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO i.V.m. § 6 HBO**
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer oder Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig, wenn die Gesamtlänge der Überschreitungen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beträgt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 6 HBO**
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (auf dem eigenen Grundstück) zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
9.1. Straßenverkehrsfläche (Öffentliche Verkehrsflächen)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes. Die Straßenverkehrsfläche ist als Ringstraße durch das Plangebiet angelegt und mit einer Straßenbreite von 8,0 m vorgesehen. Die Aufsahrt aus dem Plangebiet erfolgt im Norden durch eine Anbindung an die Motzfelder Straße (K13). Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg usw. ist nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.
9.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg
Der Weg auf Flurstück 61 (tlw.) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg“ festgesetzt. Er dient dem landwirtschaftlichen Verkehr als Erschließungsweg zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Weg bleibt überwiegend in seinem derzeitigen Zustand erhalten.
9.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Zur fußläufigen Erschließung des Geltungsbereiches werden zwei Gehwege mit einer Breite von jeweils 2,0 Metern festgesetzt. Eine Wegeverbindung führt in Richtung Kupper Weg und eine zweite in Richtung Motzfelder Straße.
9.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze) festgesetzt. Die öffentliche Parkfläche ist mit Rasengittersteinen, breitwegigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Die Grünflächen im nördlichen Geltungsbereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Geländemodellierungen zur Ableitung von Wasser, das Verlegen von Leitungen sowie die Anlage eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig. Die Grünflächen entlang des Gehweges sind als naturnahe Grünflächen durch Wiesensaat anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung der Nutzung als Kinderspielplatz. Zulässig sind wasserdurchlässig befestigte Wege und Spielflächen sowie Spielgeräte und zweckgebundene Anlagen (z. B. Sitzgelegenheiten, Ballfangzäune).
- Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist an dem gekennzeichneten Standort ein Regenrückhaltebecken zulässig. Der Niederschlagsretentionsraum ist unterirdisch anzulegen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
12.1. Flächenverriegelung
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nicht überdachte PKW-Stellplätze, private Zufahrten, Wege und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Porenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -erschließungen unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Der Spritzwasserschutz an Gebäuden ist höchstens 40 cm breit auszugestalten.
12.2. Außenbeleuchtung
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur insensitiblen Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil im Farbspektrum, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin (z. B. Natriumdampfdrucklampen oder Amber LED) zu verwenden.
Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und abzuschildern, dass eine Abstrahlung nach oben in die angrenzende offene Landschaft verhindert wird.
Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Leuchtmittel sind gegen das Eindringen von Spinnnetzen und Insekten zu schützen.
12.3. Vorkehrungen gegen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen (>5 m²) aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag auszustatten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgetraffene Linien).
12.4. CEF-Maßnahme für die Feldlerche
Für den Verlust von zwei Feldlerchenrevieren ist eine CEF-Maßnahme umzusetzen. Dafür wird pro Revier ein Blühstreifen mit einer Länge von 100 m und einer Breite von 9 m sowie einer angrenzenden Schwarzerle mit 1 m Breite angelegt. Die Einsaat hat mit einer artenreichen Saatgutmischung mit regionaltypischen Wildpflanzen aus zertifizierter Herkunft zu erfolgen. Um lückige Bestände zu erzielen, ist die Fläche je nach Güte des Bodens mit einer reinen Saatgutmenge von ca. 4-7 kg pro ha einzusäen. Der Streifen ist jährlich alternierend auf 50 % der Fläche zu mähen. Der Pflegezeitpunkt darf nur außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Juli) durchgeführt werden. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Alle vier Jahre darf die Maßnahmenfläche umgebrochen und neu eingesät werden. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.
Alternativ können pro Revier drei Feldlerchenfenster mit einer Größe von 5 x 5 m (25 m²) angelegt werden, wenn keine geeignete Fläche für Blühstreifen verfügbar ist.
Die Identifizierung geeigneter Ackerflächen im Umkreis des Vorhabens erfolgt im Zuge der Planung. Die konkreten Standorte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

13 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Außenwohnbereiche**
Für Balkone, Freizeite und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Freizeite und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmbegünstigten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.
13.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.
Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem geeigneten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß (R_{w,ext}) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen, Kinderzimmern und Sanitorien gilt ein gesamtes, bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R_{w,ext}) von mindestens 35 dB.
In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R_{w,ext}) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büro Räume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R _{w,ext}) in dB	L _a - 25	L _a - 30	L _a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_a nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

13.3 Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

13.4 Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

14 Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (s. Hinweise, Punkt 1) zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen sind als begrünte Dachfläche zu gestalten. Sie sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für heckentartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze (gem. Artenliste) zulässig.
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind höchstzulässig standortgerechte Laubbäume gem. Artenliste (s. Hinweise, Punkt 1) mit Mindest-StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Standorte dürfen um max. 5 m verschoben werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

15 Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die gemäß Planung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind am jeweiligen Standort gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

16 Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Der Umfang des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde durch eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung in Anlehnung an die Biotopevermittlung der KV Hessen (2018) ermittelt. Rechnerisch ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von 460.108 Biotopwertpunkten.
Zum Ausgleich des Defizits werden im Zuge der Planung geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt und zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

Teil B – BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO**
1.1. Dachform/ Dachneigung der Hauptnutzung
In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer für die Hauptnutzung zulässig. Dachflächen der Nebengebäude sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
Die Dachform ist der Gebäudenutzung und Architektur anzupassen; die Dachneigung soll im Regelfall zwischen 0° und 45° liegen.
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
1.2. Dacheindeckung/ Dachfarbe
Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst sein. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dacheindeckung zu versehen.
Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
1.3. Dachform/ Dachneigung der Garagen
Die Garagendächer im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Garagen beträgt höchstens 14 Grad.
2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 8 und 91 HBO
2.1. Einfriednungen
Blickdichte Sichtschutzanlagen und Mauern sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung aus Holz oder Metall bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Hiervon ausgenommen sind konstruktiv erforderliche Sockel, z. B. für Toranlagen. Der Bodenabstand der Zäume hat mind. 15 cm zu betragen. Alternativ ist eine Heckpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (gem. Artenliste) zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen des Spielplatzes ist auf max. 1,80 m begrenzt.
Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.
2.2. Bösungen
Böschungen auf Grundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:1 (Höhe:Länge) herzustellen. Der Böschungsfuß hat einen Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Das Geländelevel ist innerhalb des Grundstücks höhengleich auf die anliegende Erschließungsstraße zu führen. Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden; Beeinträchtigungen angrenzender Flächen sind zu vermeiden. Abweichungen vom Grenzabstand können im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, sofern keine nachteiligen Wirkungen entstehen.
2.3. Flächenbefestigungen
Der Versiegelungsgrad der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasengrünpflaster, Okopflaster oder wassergebundene Decken zu verwenden, soweit dies technisch möglich und wasserrechtlich zulässig ist.
An diesem Zusammenhang wird auch auf die einschlägigen Regelungen des § 8 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 - wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
 - zu begrünen oder zu bepflanzen,
 soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benützt werden.
3. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO
Fassaden sind aus matten, nicht reflektierenden und langlebigen Materialien wie Putz, Beton, Naturstein, Metall, Holz, Fasenzement oder Recycel herzustellen. Glasflächen sind zulässig, wenn sie blendfrei ausgeführt sind.
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtröben zu erfolgen. Grelle, sehr auffällige Farben sind für Fassadenflächen nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.

4. Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden darf den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

5. Abstandsflächen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 HBO

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

6. Anlagen für Abfälle gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 5 HBO

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 4 HBO

Um den Stellplatzbedarf für jedes Baugrundstück zu sichern und den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, sind für jede Wohnung in Einfamilienhäusern 2 Stellplätze und für jede Wohnung in Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze herzustellen. Grundlage dafür ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald.

Teil C – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Artenliste (Empfehlungen)

Um der heimischen Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen und Lebensraumverluste für die Fauna in einem gewissen Umfang zu mindern, sind für Gehölzplantagen vorrangig einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzenliste zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume	Sträucher:		
- Acer campestre	Feldahorn	- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Acer platanoides	Spitzahorn	- Corylus avellana	Hasel
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Carpinus betulus	Hainbuche	- Euonymus europaeus	Pflaumenthücheln
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Quercus petraea	Traubeneiche	- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Quercus robur	Sieleiche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Sorbus aucuparia	Eberesche	- Rosa canina agg.	Hundsrose
- Tilia cordata	Winterlinde	- Salix caprea	Sal-Weide
- Hochstämmige Obstbäume, regionale Kulturobstsorten		- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		- Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist eine Rodungszeitbeschränkung und eine Bauezeitbeschränkung einzuhalten, damit keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu Schäden kommen und keine Brutnester zerstört werden.

- Die Rodung von Gehölzen ist innerhalb der Rodungszeit von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Sollten Rodungen außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, sind betroffene Gehölze zeitnah vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvorkommen zu prüfen.
- Das Baufeld ist innerhalb der gesetzlichen Rodungszeiten von Oktober bis Ende Februar freizumachen, um eine Störung von Vogelbruten im Umfeld zu vermeiden.

3. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, ist eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Friedewald, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4. Bodenschutz

Bei allen durchzuführenden Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (u. a. DIN 18915, DIN 19693, DIN 19731) einzuhalten.

Insbesondere sind die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Mit Bodenaushub ist sach- und fachgerecht umzugehen, auch hinsichtlich einer Zwischenlagerung und Verwertung.
- Beim Befahren von Böden ist die Witterung zu berücksichtigen (Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte).
- Verdichtungen im Unterboden in nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Boderverseigerung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

5. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. Grundwasserschutz

Aus Gründen der Vorsorge sollten im Rahmen der Bauausführung die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden:

- Sämtliche einschlägigen technischen Maßnahmen zur Verhinderung der Versickerung von grundwassergefährdenden Stoffen sind zu ergreifen.
- Die Verwendung von Öl mit Wassergefährdungsklassen (WGK) 1 ist zu bevorzugen.
- Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Es sind Sofortmaßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen.
- Kraftstoffbetriebene Baumaschinen müssen gegen Tropfverluste sowie gegen auslaufende Kraftstoffe gesichert sein. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Fahrzeugbetankung dürfen nur mit unterliegender treibstoffundurchlässiger Folie, welche an den Rändern aufgeklebt wurde, oder mit ausreichend dimensionierten mobilen Vorgenommen werden.
- Die Zeitspanne, in der die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung aufgrund eines Bodenaufbaus vermindert ist, sollte möglichst kurz sein.

7. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 800 l/m² (48 m³/h) erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fülldruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwasserenergie für mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen zu müssen.

8. Schallschutzmaßnahmen

Grundätzlich ist für die stark lärmbelasteten Bereiche, insbesondere an der Motzfelder Straße, eine Grundrissoptimierung vorzusehen, bei der Fenster zu Aufenthaltsräumen der lärmbegünstigten Seite orientiert werden. Bei der Grundrisgestaltung der Wohnungen ist darauf zu achten, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Fassade aufweist.

9. Stellplatzsatzung der Gemeinde Friedewald

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Friedewald. Diese ist in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung jeweils rechtsgültigen Fassung zu beachten.

10. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen 1 „Kathelbach“ (WVG-ID: 632-031). Die Schutzgebietsverordnung vom 02.05.1973 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 1973/27, S.1221 ff.) ist zu beachten.

11. Verwertung von Niederschlagswasser

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWVG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser“, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

VERMERKE

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Friedewald liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesfernstellplatzgesetz (FSStG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HSStG)
- Hessisches Wassergesetz (HWVG)
- Hessisches Wasserrecht (HWR)
- Planeneingangsverordnung (PlEnV)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 30.10.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom..... bis..... durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom..... in der Zeit vom..... bis..... öffentlich ausliegen und ist im Internet veröffentlicht worden. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am..... als Satzung beschlossen.

Friedewald, den..... Der Bürgermeister

Friedewald, den..... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Friedewald, den..... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Friedewald, den..... Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 36 „Im Kirchhofsfeld“

Vorentwurf

Geezeichnet: S.Karim
Originalgröße: 820 mm x 1189 mm

Bleedrichtr. Wc
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

Übersichtskarte: M 1:30.000
Bebauungsplan: M 1:1.000
Hintergrund: ALK(09.2024), DTK
Stand: Februar 2026

