



Zeichenerklärung

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

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max Maximale Höhe der baulichen Anlagen über der mittleren vorhandenen Geländehöhe

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Maximale Höhe der baulichen Anlagen	

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Gemeindliche Erschließungsstraße

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Vorhandene Trafostation der EnergieNetz Mitte GmbH

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Vorhandener Schmutzwasserkanal

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Friedewald (Schmutzwasserkanal)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Vernetzungselement gem. Maculinea-Konzept

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

Vernetzungselement / Randsäume gemäß Maculinea-Konzept
Siehe Textfestsetzungen Nr. 1.6

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

Planzeitschablone

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet Zone III B
Tiefbrunnen I Kothebachtal

Verkehrsrechtliche Bauverbotszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Erläuterungen

Maßlinie (in Meter)

Befestigter Fahrbahnrand der B 62

Höhenlinien üNN

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

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

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- Ein Betrieb für Fahrrad Einzelhandel einschließlich Fahrradzubehör bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² und Reparaturwerkstatt ist allgemein zulässig.
- Die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe können auf einem der Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellt oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

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

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die maximale Höhe von baulichen Anlagen beträgt 12,00 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe.

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

Baugrenzen

- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Hochbauten (Gebäude, freistehende Werbeanlagen etc.) sind in der verkehrsrechtlichen Bauverbotszone an der B 62 unzulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bepflanzung der Baugrundstücke

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Vorschlagsliste zur Bepflanzung mit Gehölzen):

Bäume:	Acer pseudoplatanus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Sorbus aucuparia	Heselnuss	Corylus avellana
Eberesche	Alnus glutinosa	Hundsrose	Rosa canina
Erl	Acer campestre	Schneeball	Viburnum opulus
Esche	Fraxinus excelsior	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna und C. laevig.
Hainbuche	Tilia cordata	Schw. Hollunder	Sambucus nigra
Linde	Quercus robur		
Traubeneiche	Quercus petraea		
Vogelkirsche	Prunus avium		

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

Begrenzung der Bodenversiegelung im Gewerbegebiet:

- Die Befestigung der Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Betriebsflächen etc.) ist soweit wie möglich in versickerungsfähigen Materialien wie Schotterrasen, Porenpflaster, Drainbeton, Drainasphalt, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder vergleichbaren Materialien auszuführen soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.
- Die ortsnah Versickerung oder Verrieselung von Oberflächenwasser ist im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Maculinea-Konzeptes im Gewerbegebiet Friedewald: Erhalt und Förderung von Vernetzungselementen / Saumstrukturen zur Abwanderbewegung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu den geplanten Entwicklungsfächen an der Herfbach-Aue.

- Eine Mahd oder Beweidung zwischen dem 15.06. und 15.09. eines Jahres ist nicht zulässig.
- Das Schnittgut ist abzutransportieren.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

2. Hinweise

- Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 "Im untersten Rötchen" von 2012 festgesetzte Zusatzgeltungsbereich (Gemarkung Friedewald, Flurstück 2/16 der Flur 20) einschließlich der Textfestsetzungen Nr. 5.3 über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.
- Auf die Erfassung und das Management des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Gewerbegebiet Friedewald des Büros für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH, Kassel vom 18.04.2018 und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bereitstellung und Ausführung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 30 "Sommergarten" zwischen der Gemeinde Friedewald und dem Kreissausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg vom 09.03.2020 wird hingewiesen.
- Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 02.05.1973 für den Tiefbrunnen I "Kothebachtal" ist zu beachten (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 27/73, S. 1221 ff).

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am 19.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Öffentlichkeit ist vom 26.10.2020 bis zum 23.11.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Die frühzeitige Beteiligung ist am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Abstimmung mit den Nachbar-gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar-gemeinden sind vom 26.10.2020 bis zum 23.11.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom 15.02.2021 bis zum 19.03.2021 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar-gemeinden sind vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 förmlich an der Planung beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Bebauungsplan ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Gemeinde Friedewald

Bebauungsplan Nr. 25 "Im Untersten Rötchen" - 1. Änderung -

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	07.10.2020
Frühzeitige Beteiligungen	07.10.2020
Öffentl. Auslegung	04.01.2021
Förmli. TÖB-Beteiligung	04.01.2021
Satzungsbeschluss	

GEOS
Dipl.-Ing. Joachim Gerlach
Erdenmännlicher Straßen 19
36277 Südermöhndorf
Tel.: 05629-915455
geos-stadtplanung@t-online.de

M 1 : 1.000