



Zeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,3** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,9** Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- TH max b** Maximale Traufhöhe bergseits über der natürlichen Geländeoberfläche
- FH max b** Maximale Firsthöhe bergseits über der natürlichen Geländeoberfläche
- FH max PD** Maximale Firsthöhe für Pultdächer über der natürlichen Geländeoberfläche
- H max b FD** Maximale Höhe für Flachdächer bergseits über der natürlichen Geländeoberfläche

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

- Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausformen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

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

Baugrenzen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Erschließungsstraße
- Fußweg
- Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Verkehrsgrün

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 b BauGB)

- Entwässerungsgraben für die Regelung des Wasserabflusses

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Art und Umfang der Bepflanzung siehe Textfestsetzungen

Zu erhaltende Einzelbäume

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

Plangebietsgrenze

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen I "Kothebachtal" vom 02.05.1973 (WSG-ID 632-031)

Erläuterungen

- Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26 "Über'm Losen Holz" und Nr. 24 "Unter den zehn Äcker / Über der Straße"
- Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 29 "Baumgarten" (im Verfahren)

- Maßlinie (in Meter)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Geplante Grundstücksgrößen (unverbindlich)

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

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

- WA 1 bis WA 5 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
- sind unzulässig.

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).
- Bezugsfläche für die Ermittlung der GRZ und der GFZ ist die Baugrundstücksfläche inklusiver der Pflanzfläche 1.
- Höhe der baulichen Anlagen
- Als Traufhöhe gilt: Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche
- Als Firsthöhe gilt: oberster Dachabschluss über der natürlichen Geländeoberfläche.

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

- Für die Bauweise und die Hausformen gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

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

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Die gemäß GRZ maximal überbaubare Fläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Die über die GRZ hinaus versiegelbaren Flächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugerpflaster, Pflaster mit Raserfuge oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.
- Bei Vorhaben, mit denen eine Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt verbunden sein kann, ist die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erforderlich.
- Artenschutz
- Die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ist nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig.

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

- + Pflanzfläche 1:
- Die Pflanzfläche 1 ist jeweils zur Hälfte mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Bäume werden mit 16 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu pflanzen.
- Sträucher werden mit 5 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 bis 80 cm zu pflanzen.
- + Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:
- Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Bäume werden mit 9 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.
- Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mind. 60 bis 80 cm zu pflanzen.
- Die Bepflanzung der Pflanzfläche 1 wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

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

- Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erfolgen im Rahmen der Umsetzung der "Erfassung und des Managements des Dunklen Wieserknopf-Ameisenbläulings im Gewerbegebiet Friedewald" vom 18.04.2018 (Maculinea-Konzept) nach Maßgabe eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Friedewald und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg.
- Die Maßnahmen werden vollständig den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Dachform und Dachneigung
- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pyramidendächer, versetzte Pultdächer bis maximal 45°;
- Zulässig sind Bogendächer und Flachdächer.
- Einfriedungen
- Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

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 Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 (1) BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB):

Die Öffentlichkeit ist vom 24.09.2018 bis zum 19.10.2018 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 24.09.2018 bis zum 19.10.2018 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf:

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

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich Begründung, Umweltbericht und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 (§ 4 (2) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ förmlich an der Planung 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. 30 "Sommergarten"

**Fassung zum Offenlegungsbeschluss
Stand 18.02.2019**

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	03.09.2018
Frühzeitige Beteiligungen	03.09.2018



M 1 : 1.000