



Zeichenerklärung

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

(1,2) Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)

H max Maximale Firsthöhe der Gebäude über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Abgrenzung der Flächen, in denen Stellplätze, Garagen, Carports sowie oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig sind.

Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung des an die Baugrenzen angelehnten Bereiches, in dem im 3. Obergeschoss die Anordnung von Schlafräumen nur mit nicht offenbaren Fenstern zulässig ist.

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

Plangebietsgrenze

Erläuterungen

LPB III Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Maßlinie (in Meter)

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorhandene Bebauung

Geplante Bebauung

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 + Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Es gelten die Regelungen der offenbaren Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) mit der Maßgabe, dass die Länge und Breite der Gebäude maximal 25 Meter betragen darf. Ein geringfügiges Überschreiten der Länge und Breite der Gebäude durch Gebäudeteile (z. B. Balkone, Erker) ist zulässig.

1.4 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.
 - Stellplätze, Garagen und Carports für PKW sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - In den grau schraffierten Flächen im Baugebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

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

Begrenzung der Bodenversiegelung
 - Die Befestigung der Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.) ist nur in versickerungsfähigen Materialien wie wassergebundene Decke, Schotterrassen, Porenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder vergleichbaren Materialien zulässig sofern Belange des Trinkwasserschutzes nicht entgegenstehen.

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

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke im WA
 - Mindestens 5 % der Baugebietsfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Pro Baum werden 10 m² angerechnet.
 - Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 cm zu pflanzen. Pro Strauch werden 4 m² angerechnet.

1.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
 - Das Plangebiet liegt insgesamt im Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
 Zum Schutz der Wohnbebauung gegen Außenlärm durch Gewerbe- und Verkehrslärm sind die Nordostfassaden, Nordwestfassaden und Südostfassaden der Wohngebäude mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß nach dieser Norm auszuführen.
 - Im 3. Obergeschoss sind an den Fassaden der Wohngebäude an der südöstlichen Baugrenze und an der nordöstlichen Baugrenze auf einer Länge von 20 Metern Schlafräume nur mit nicht offenbaren Fenstern zulässig.

Hinweise:

Die DIN-Normen
 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1 Mindestanforderungen und
 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 2 Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen
 sind beim Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43 in 13627 Berlin oder über www.beuth.de zu beziehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches TB I Kothebachtal (Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes "Ostteil Kreis Hersfeld", Heringen, Kreis Hersfeld-Rotenburg von 1973 (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27, S. 1221).

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 § 13 a BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom 14.06.2021 bis zum 16.07.2021 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung wurde am 04.06.2021 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 Nachbargemeinden sind vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 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. 9 "Im Rötchengarten" - 1. Änderung -



Dipl.-Ing. Jürgen Geilach
 Erdmannsroder Straße 19
 32277 Schöningfeld
 Tel.: 05629-915455
geos-stadplanung@t-online.de



M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	19.04.2021
Öffentl. Auslegung	30.04.2021
Förmli. TÖB-Beteiligung	30.04.2021
Satzungsbeschluss	