

## 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	

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
Gemeindliche Erschließungsstraße

### Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 22 BauNVO)

Vorhandene Trafo-Station 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)

Plangebietsgrenze

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet Zone III B  
Tiefbrunnen I Kothebachtal

Verkehrsrechtliche Bauverbotszone

### Erläuterungen

→ 5,0 → Maßlinie (in Meter)  
- - - - - Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
- - - - - 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)
- Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungstätigkeiten 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 m<sup>2</sup> und Reparaturwerkstatt ist allgemein zulässig.
- Die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe können auf einem der Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt 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 m<sup>2</sup> 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:	Sträucher:		
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heselnuss	Corylus avellana
Erl	Alnus glutinosa	Hundsrose	Rosa canina
Esche	Fraxinus excelsior	Schneeball	Viburnum opulus
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna und C. laevigata
Linde	Tilia cordata	Schw. Hollunder	Sambucus nigra
Stieleiche	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, Drainspalt, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder vergleichbaren Materialien zulässig soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.
- Die ortsnahe Versickerung oder Verriegelung 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 Entwicklungsfeldern an der Herfabach-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 TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Die frühzeitige Beteiligung ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ 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 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom TT.MM.JJJJ bis zum 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 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ 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

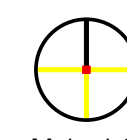
## Bebauungsplan Nr. 25

### "Im Untersten Rötchen"

#### - 1. Änderung -



GEOS  
Dipl.-Ing. Jochen Gerlach  
Erdmannsrieder Straße 19  
36277 Schenkenbergfeld  
Tel.: 05629-915455  
geos-stadtplanung@on-line.de



M 1 : 1.000

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