



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 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)
III Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
ED Einzel- und Doppelhäuser

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	III
SD, WD, KWD, PYD, FD, PD	B
	ED

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Teilgebietbereich 2
Art und Umfang der Maßnahmen siehe Textfestsetzungen Nr. 1.5

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
WSG III B Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (WSG Nr. 632-031)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Teilgebietsgrenzen
Teilgebiete 1 und 2

Erläuterung
96,61 (relative) Bestandshöhe

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
+ Einzelhandelsbetriebe
+ Tankstellen
+ Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
- Die in den Baugebieten ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben, oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
+ Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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 (Nutzungsschablonen) als Höchstwerte.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Bauweise / Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablonen).
- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Regelungen für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 25,0 m nicht überschreiten darf und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- Bauordnungrechtlich notwendige Stellplätze für PKW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenzen
- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Bauordnungrechtlich notwendige Stellplätze für PKW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Begrenzung der Bodenversiegelung (Teilgebietbereich 1)
- Die Befestigung der Freiflächen ist vollständig in wasserdurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit keine Belange des Wasser- und Bodenschutzes entgegenstehen.
- Mindestens 20 % der Baugebiete im Teilgebietbereich 1 sind vollständig unverseigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
Ausgleichsmaßnahmen (Teilgebietbereich 2)
- Der Bestandsbestand wird jeglicher forstlichen Nutzung entzogen.
- Auf der Waldfläche unterbleibt zukünftig im Rahmen des Prozessschutzes jegliche Nutzung des stehenden und liegenden Holzes.
- Die Tier- und Pflanzenarten sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

1.6 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB
Die im Teilgebietbereich 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen im Teilgebietbereich 1 zugeordnet.
Die Tragung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen dem Verursacher der Eingriffe und der örtlich zuständigen Stelle von Hessen Forst vertraglich vereinbart.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Landesbetrieb Hessen Forst.

2. Bauordnungrechtliche Textfestsetzungen (§ 91 LBO)
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude:
SD - Satteldach
WD / KWD - Walmdach / Krüppelwalmdach
PD - Pultdach
PYD - Pyramindach
FD - Flachdach
Zulässige Dacheindeckungen für Hauptgebäude:
Farbtöne rot, rotbraun, anthrazit, schwarz.
Flachdächer sind zu begrünen.
Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude:
Bei 2 Vollgeschossen beträgt die maximale Dachneigung 45°.
Bei 3 Vollgeschossen beträgt die maximale Dachneigung 20°.

3. Hinweise
Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 02.05.1973 einschließlich der Änderungen vom 19.05.2006 und 05.02.2007 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich Begründung 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, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§§ 2 (2) und 4 (2) BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ 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. 31 "Wohnbebauung am Baumgarten"

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	23.11.2018
Entwurf	23.11.2018

GEOS
M 1 : 500