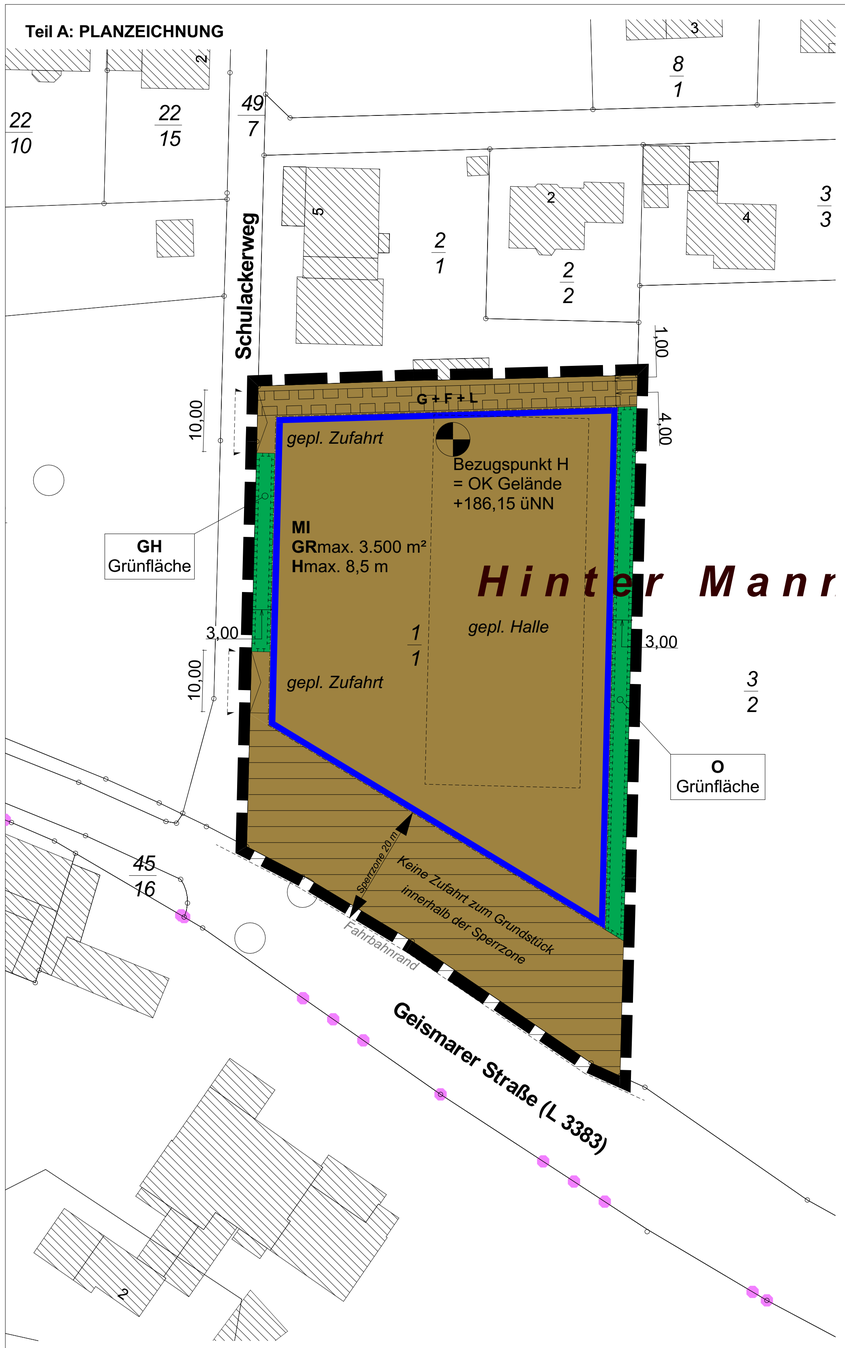
Teil A: PLANZEICHNUNG



Katasterbescheinigung
Gemarkung Wellen, Flur 14 , Flurstück 1/1

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom .....übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Korbach, den ..... Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 10.09.2021
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 14.06.2021
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 14.06.2021
Bundes-Immissionsschutzgestz (BImSchG) in der Fassung vom 18.08.2021
Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) in der Fassung vom 18.08.2021
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 10.09.2021
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2021
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 30.09.2021
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 30.09.2021
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 03.06.2020
Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 08.06.2023
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 11.12.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)
Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 4 Edertal - Wellen überein.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 (1) BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRmax maximal überbaubare Grundfläche

Hmax maximal zulässige Bauhöhe

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)

Baugrenzen

5. Sonstige Planzeichen

G + F + L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung:
O Anpflanzung von 19 Stück Obstbäumen
GH Anpflanzung von Gebüschen, Hecken

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11)

Zeichnerische Hinweise

Flurstück mit Flurstücksnummer (19/49)
Gebäudebestand
3,00 — Bemaßung in Metern
Abgemarkter Grenzpunkt
Sperrzone gem. Hinweis
Flurgrenze

Maßstab 1:500

Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)
MI - Mischgebiete (§ 6 (1) BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
dabei sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)
wird mit einer maximalen Grundfläche von 3.500,00 m² festgesetzt.
Folgende Überschreitungen sind zulässig, ausgenommen hiervon ist die Fläche innerhalb der Sperrzone bei:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Flächen zur Andienung und Anlieferung
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Aufstellflächen für max. drei Werbepylone außerhalb der Baugrenze,

2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt (Hmax) und bestimmt den obersten Punkt der Dachabdichtung in dem abgegrenzten Bereich.
Die Höhe kann durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden, dabei ist ein Abstand zur Außenwand von min. 3,0 m einzuhalten.
Die Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig, die Module dürfen über die äußeren Gebäuderand nicht hinausragen.
Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkannte des Geländes an der markierten Stelle im Plan zu entnehmen.
Die Errichtung von Werbepylone wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)
4.1 Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern zulässig, Rampenanlagen für die Andienung und Gebäudeerschließung können gem. 2.1 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)
5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig, ausgenommen hiervon ist die Fläche in der Sperrzone.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
6.1 Die Fläche mit Zweckbestimmung " **O** = Obstbäume" ist mit mindestens 19 Stück standortgerechten Obstbäume zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Die Fläche mit der Zweckbestimmung "**GH** = Gebüsche, Hecken" ist mit standortgerechten Gebüschen, Hecken, Säume heimischer Arten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr, und Leitungsrecht
(G + F + L) ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Flurstücke 3/2 und 4/8 zu sichern. Weiterhin gilt das Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren zur Andienung der angrenzenden Flurstücke.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
8.1 Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Dabei sind Pflanzenentsprechend den Artenlisten zu verwenden.
8.2 Artenliste für die Freiflächengestaltung:
Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher in Größe von H 60-100 cm im Wechsel aus folgenden Sorten zu pflanzen:
Berberitze (Berberis vulgaris) / roter Hartriegel (Cornus sanguinea) / Weißdorn (Crataegus monogyna)
Haselnuss (Corylus avellana) / Liguster (Ligustrum vulgare) / Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina) / Filzrose (Rosa tomentosa) / Weinrose (Rosa rubiginosa)
Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa) / Kornellkirsche (Cornus mas).
Bäume sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus folgenden Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:
Felsenahorn (Acer monspessulanum) / Zerreiche (Quercus cerris) / Esskastanie (Castanea sativa)
Baumhasel (Corylus colurna) / Feldahorn (Acer campestre) / Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucubaria) / Elsbeere (Sorbus torminalis) / Winterlinde (Tilia cordata)
Vogel-Kirsche (Prunus avium) / Mehlbeere (Sorbus aria).

9. Niederschlagswasser (§37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Die Dachentwässerung ist gem. der folgenden Maßgabe so zu planen, dass auf dem Grundstück eine Rückhaltemöglichkeit in Form einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, beispielsweise Toilettenspülung, errichtet wird. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt, das überschüssige Niederschlagswasser kann in den öffentlichen Kanal geleitet werden. Die baulichen Anlagen für die Niederschlagsrückhaltung sind mit den Bauantragsunterlagen bei der zuständigen Behörde einzureichen.

10. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
10.1. Passiver baulicher Schallschutz
An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel, gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 81 HBO Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB)

11. Dachdeckung und Fassadengestaltung
Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

12. Werbeanlagen
12.1 Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig.
12.2 Auf dem Grundstück können bis zur drei Werbepylone errichtet werden.
12.3 die Höhe solcher Anlagen wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt. Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

HINWEISE

1. Satzungen der Gemeinde Edertal
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
die Baumschutzsatzung, die Entwässerungssatzung, die Stellplatzsatzung

2. Denkmalschutz
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Waldeck-Frankenberg und dem Landesamt für Denkmalpflege und im Marburg / Lahn, anzuzeigen

3.Altlasten
Zurzeit sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.
Bei Auffälligkeiten oder Verdachtsmomenten während der Baumaßnahme, ist das Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel
zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen
Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf
Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Bodenschutz
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden.
Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

6. Rechtsvorschriften und DIN -Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften und Rechtsvorschriften liegen bei der Gemeinde Edertal (Fachgebiet Planung & Entwicklung) vor und können dort im Verwaltungsgebäude (Bahnhofstraße 25, 34549 Edertal-Giflitz) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Kampfmittelrückstände
Ein Verdacht zu Kampfmittelrückständen besteht für den Geltungsbereich nicht.
Eine Sondierung ist nach heutigem Stand vor der Baumaßanahme nicht erforderlich.
Sollte werden der Erdrarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

8. Sperrzone gem. § 23 HStrG Hessisches Straßengesetz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan grenzt im Süden an die Geismarer Straße (L3383), von dem äußeren Fahrbahnrand ist eine Sperrzone mit einer Tief von 20 m im Plan dargestellt.
In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten oder sonstige Nebenanlagen errichten werden, hierzu zählen auch Fahrwege, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Baumpflanzungen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom **04.05.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 hat in der Zeit 23.10.2023 vom bis 24.11.2023 stattgefunden.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 hat in der Zeit 23.10.2023 vom bis 24.11.2023 stattgefunden.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

4. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung (?) und dessen Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom (?) bis zum (?) öffentlich ausgelegen
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Edertal ortsüblich bekannt gemacht.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

5. Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertetung hat in der Sitzung vom (?) hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am (?) geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen wurde durch die Gemeindevertetung gem. § 10 BauGB am (?) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

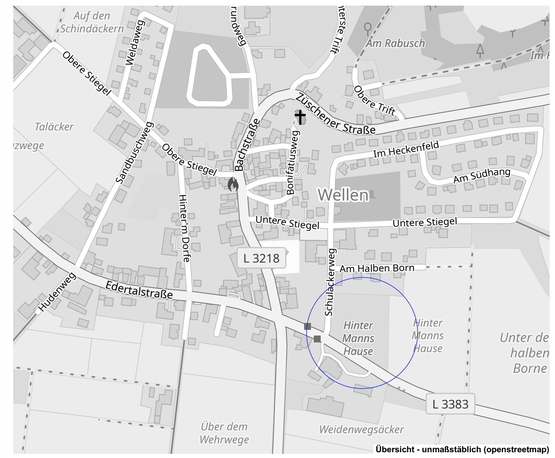
Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

7. **Ausfertigung Satungsexemplar**
Der Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellende entspricht dem Beschluss der Gemeindevertretung vom (?) und wird hiermit ausgefertigt.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)

8. Bekanntmachung Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am (?) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am (?) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Edertal, den ..... Bürgermeister (Siegel)



Übersicht - unmaßstäblich (openstreetmap)

Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gemarkung Wellen, Flur 14, Flurstück 1/1.
Planzeichung mit textlichen Festsetzungen

ENTWURF

Stand 30.04.2024

Zuständige Verwaltung:

Gemeindeverwaltung Edertal
Bahnhofstraße 25
34549 Edertal-Giflitz

Planverfasser:

ELF20 Architektur + Stadtplanung
Engelmann Löhrlein GbR
Obere Königsstraße 10, 31117 Kassel