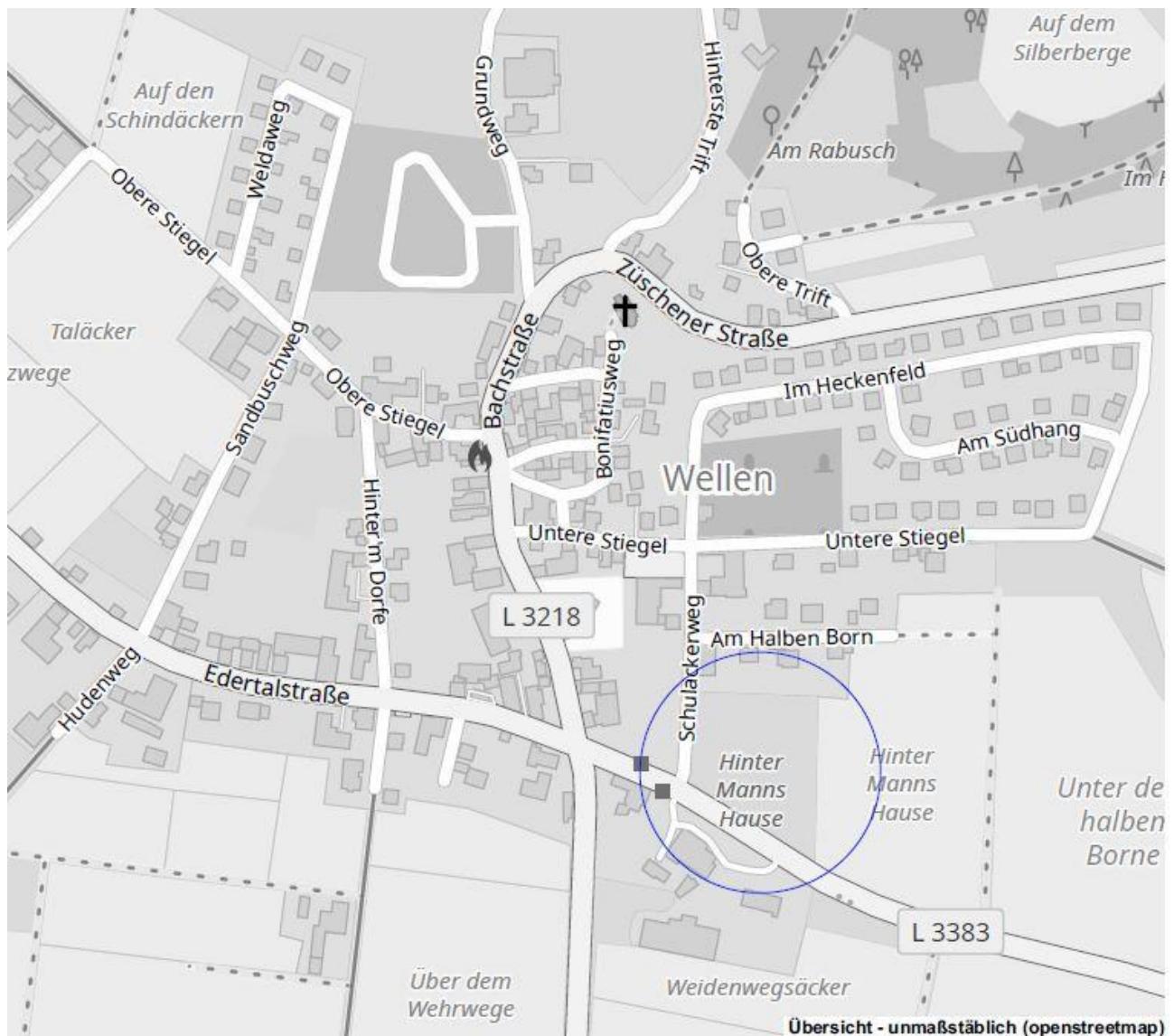


Begründung zum Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gemeinde Edertal, Ortsteil Wellen



Teil A Begründung zur Bauleitplanung (§ 2a Abs. 1 BauGB)

Teil B Umweltbericht mit UVP zur Bauleitplanung (§ 2a Abs.2 BauGB) angefügt. (Anlage)

zuständige Behörde:

Gemeindeverwaltung Edertal
Bahnhofstraße 25
34549 Edertal-Giflitz

Bearbeitung:

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

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSGEGENSTAND

Seite 3 - 4

- Veranlassung und Erforderlichkeit
- Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
- Städtebauliche Situation und Nutzung
- Angrenzende Nutzung
- Verkehrliche Erschließung
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Technische Infrastruktur

PLANERISCHE AUSGANGSITUATION

Seite 5 - 6

- Landesentwicklungsplan Hessen
- Regionalplan Nordhessen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal
- Bebauungspläne

PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Seite 7 - 15

- Ziele der Planung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Umweltbericht
- Immissionsschutz
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN

Seite 16

- Auswirkung auf die Umwelt
- Auswirkung auf die Wirtschaft
- Auswirkung auf den Gemeindehaushalt

- Verfahrensschritte**
- Rechtsgrundlagen**
- Anlagen**

Seite 17
Seite 18
Seite 18

PLANUNGSGEGENSTAND

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Firma Schäfer Landtechnik ist in der Gemeinde Edertal im Ortsteil Wellen ansässig und führt den Betrieb auf dem Grundstück an der Kreuzung Wehrweg – Geismarer Straße. Die Grundstücksfläche dort beträgt ca. 1400 m². Aufgrund der städtebaulichen Situation sind keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Daher wurde in der direkten Nachbarschaft ein neues Grünstück erworben, um eine notwendige Betriebsvergrößerung zu ermöglichen. Das Vorhabengrundstück (1/1) verfügt zurzeit nicht über einen rechtsgültigen Bebauungsplan, sodass die Gemeindevertretung Edertal am 04.05.23 einen Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Ordnung des Geländes gefasst hat.

Plangebiet

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 1/1 was gleichzeitig den Geltungsbereich abbildet. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Geismarer Straße (L 3383), im Westen durch den Schulackerweg, Im Norden durch die Gartenseite der Anlieger „am Halben Born“ und im Osten durch eine Wiesenfläche (Flurstück 3/2) begrenzt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

Gemarkung: Wellen; Flur 14, Flurstück 1/1

Anschrift: Schulackerweg (Hausnummer noch nicht vergeben)

Größe Grundstücksfläche: ca. 5840 m²

Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet liegt zurzeit gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal in einem Mischgebiet im Ortsteil Wellen. Die Fläche liegt am östlichen Ortseingang von Wellen. Die gegenwärtige Nutzung ist eine Wiesenfläche.



Luftbild o. M. (Geoportal Hessen, Zugriff 16.08.2023) mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Angrenzende Nutzung (Nachbarschaft)

Im Norden schließt an das Plangebiet ein Wohngebiet (Am Halben Born) an.

Im Süden schließt an das Plangebiet die Landestraße Geismarer Straße und ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück 14/16). Im Westen die Gemeindestraße Schulackerstraße mit der Hofseite eines ehemaligen Hofes (Bachstraße 2)

Im Osten (Flurstück 3/2) ist eine Wiesenfläche.

Verkehrliche Erschließung

Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße (Schulackerweg) und die Landesstraße (L 3383) an das Straßenverkehrsnetz angebunden über die Landestraße erreicht man die Stadt Fritzlar und den Autobahnanschluss zur A49.

Künftige Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen -

Das Vorhaben ist somit ausreichend an das öffentliche Straßennetz angebunden, weitere öffentliche oder private Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 500 mit der Haltestelle Wellen-Kreuzung liegt in der Nähe des Plangebietes und stellt eine Verbindung bis nach Kassel und Bad Wildungen her.

Die Regionalbahn RB 39 hat im Nachbarort Bad Wildungen-Wega eine Haltestelle.

Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist voll erschlossen und alle erforderlichen technischen Infrastrukturen sind vorhanden. Eine Erweiterung der technischen Infrastruktur ist gegenwärtig nicht geplant bzw. nach heutigem Stand nicht erforderlich. Im Zuge der weiteren Vertiefung der Objektplanungen, beispielsweise bei einem Bauantrag, sind die erforderlichen Bedarfe (Gebäudeanschlüsse) zu ermitteln und die Kostentragung für die Ertüchtigungen der öffentlichen Infrastruktur, sofern erforderlich, zwischen Vorhabenträger und den zuständigen Behörden zu klären.

Eine Anfrage bei der EWF (Energie Waldeck-Frankenberg GmbH) hat es folgenden Planauskunft gegeben. Das Plangebiet liegt an der gemeindlichen Straße (Schulackerweg) dort sind folgende Leitungen vorhanden.

- Gasleitung 160x9.1 PE
- Stromleitungen NYy 3x10 / NAYY 4x150

Eine Anfrage bei der Gemeindeverwaltung Edertal hat ergeben, dass im Schulackerweg ein Abwasserkanal vorhanden ist.

- Mischwasserkanal DN 300

Eine Anfrage bei der Gemeindeverwaltung Edertal hat ergeben, dass im Schulackerweg eine Wasserleitung vorhanden ist.

- Wasserleitung 100 GGG

An dem Hydranten WE08UH01 (Straßenecke Geismarer Straße und Schulackerweg) ist mit 76,50 m³/h eine Entnahme für Löschwasser möglich.

PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Landesentwicklungsplan Hessen

Auszug aus dem Regionalplan:

„Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs einzubinden.“

Der Bebauungsplan wurde aufgrund einer erforderlichen Betriebsvergrößerung eines bestehenden Gewerbebetriebes aufgestellt. Mit dem neuen Standort und dem Bebauungsplan ist es nun möglich den Gewerbebetrieb in dem Ort zu halten, zudem wurden damit die Vorgaben des Landesentwicklungsplan eingehalten.

Regionalplan Nordhessen 2009

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan Nordhessen (2009) in dem „Vorhaltsgebiet für Landwirtschaft“ und grenzt an das „Vorranggebiet Siedlung im Bestand“ an.

Auszug aus dem Regionalplan:

„Die in der Karte festgelegten „Vorhaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“



Ausschnitt o. M. Regionalplan Nordhessen (2009), gepunkteter Kreis Kreis = Plangebiet

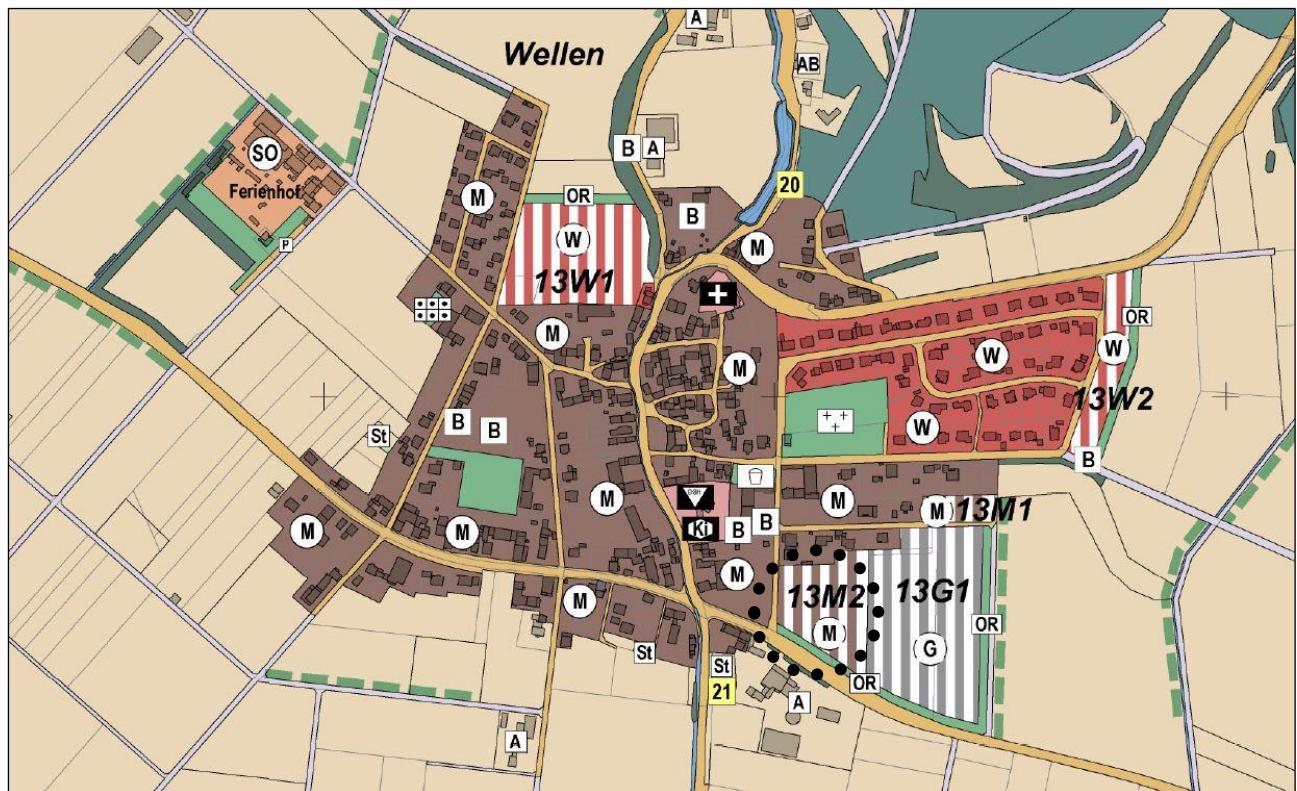
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen, Gemeinde Edertal, Ortsteil Wellen

Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an und liegt mit einer Fläche von ca. 5840 m² weit unter der Schwelle von 5 ha. Somit sind die Entwicklungsziele gem. Regionalplan für den Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen gewahrt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal von Oktober 2018 weißt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Mischgebiet – Planung“ (13M2) aus.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB, da es aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan FNP entwickelt werden kann.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (10/2018), gepunkteter Kreis = Plangebiet

Bebauungsplan

In dem Plangebiet ist zurzeit kein rechtgültiger Bebauungsplan vorhanden.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 werden somit keine weiteren Bebauungspläne der Gemeinde Edertal überlagert oder ersetzt.

Im Norden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 zwischen „unteren Stiegel“ und „im Heckenfeld“
Dort befindet sich ein Friedhof und ein Wohngebiet.

PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Ziele der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Grundstücks (Flur 14, Flurstück 1/1) für die Umsiedlung des ortansässigen Gewerbebetriebes (Schäfer Landtechnik) zu schaffen.

Vorhaben- und Erschließungsplanung

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück eine Halle für seine betriebliche Zwecke zu errichten. Die Halle hat eine geplante Ausdehnung von ca. 60 x 25 m. Die Andienung erfolgt über die Schulackerweg die erforderlichen Stellplätze sind im Vorfeld der Halle geplant. Zur Geisamer Straße (L 3383) hin ist eine Grünfläche geplant. Die technische Infrastruktur (Abwasser, Wasser, Strom, Gas) sind in der angrenzenden Straße (Schulackerweg) vorhanden.

Auszug aus der Planung (Anlage zur Begründung):



Vorhaben- und Erschließungsplanung

jsp - Jungermann, Schaake+Partner / Richard-Kirchner-str. 3, 34537 Bad Wildungen

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weißt in dem Plangebiet zurzeit ein Mischgebiet aus. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

Umweltprüfung und Umweltbericht

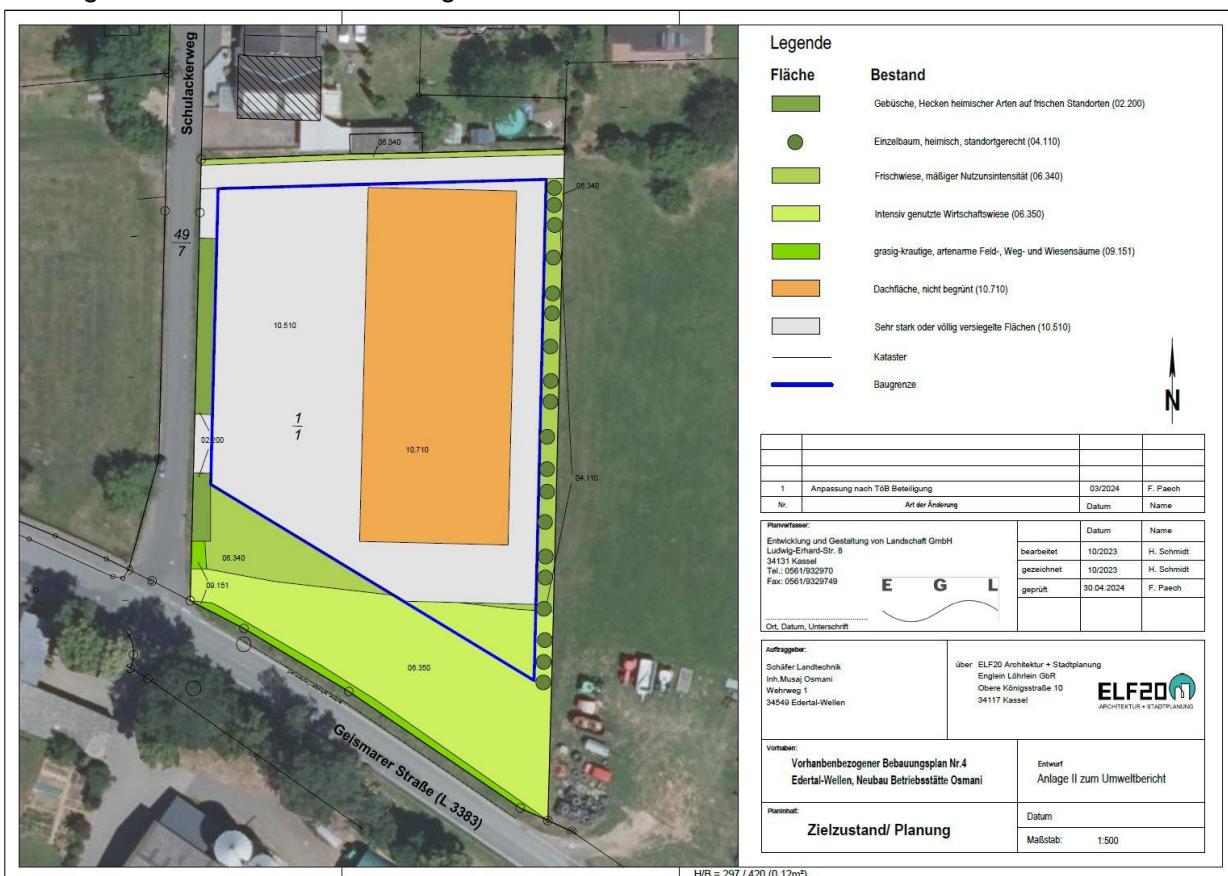
Der Umweltbericht wurde von dem Planungsbüro „EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH“ erarbeitet und ist dieser Begründung angefügt und ist gleichzeitig Bestandteil dieser.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 4 Edetal-Wellen, Gemeinde Edetal, Ortsteil Wellen

Auszug EGL Bestand:



Auszug EGL Zielzustand / Planung:



Ausgleichbilanzierung (Auszug aus Umweltbericht EGL):

Entsprechend der Darstellungen in Tabelle 2 wird es im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens zu einem Verlust von 122.530 Wertpunkten kommen. Da vor Ort jedoch keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht, um den Ausgleich vor Ort erbringen zu können, muss der Ausgleich extern, bspw. durch Ankauf von Wertpunkten aus einer Ökokonto Maßnahme, erbracht werden. Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Nach der Umsetzung der Maßnahmen verbleiben weitere Verluste, welche durch eine naturnahe Grünlandansaat auf einer externen Fläche in Königshagen, der Extensivierung von Grünland an der Lehmkuhle in Königshagen sowie durch Pflegearbeiten in den Gemarkungen der Gemeinde Edertal ausgeglichen werden

Folgende Ausgleichsmaßnahmen:

E/A1

Naturnahe Grünlandansaat (Extensiv genutzte Glatthaferwiese) – Ackerfläche in Königshagen
Im Rahmen des Ausgleichs des Bauvorhabens wird in der Gemarkung Königshagen, Flur 11 auf den Flurstücken 9 und 65/8 (vgl. Abb.: 11-13) eine artenreiche Ansaat auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche umgesetzt. Die Fläche umfasst insgesamt 1.491 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Edertal.

E/A2

Grünlandextensivierung an der Lehmkuhle/ Königshagen

Im Rahmen des Ausgleichs des Bauvorhabens wird in der Gemarkung Königshagen, Flur 14 auf den Flurstück 1 die Extensivierung einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität vorgenommen. Ziel ist es, durch die Extensivierung der Fläche den Artenreichtum auf der Fläche zu fördern. Das Flurstück umfasst insgesamt 6.850 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Edertal. Zur Extensivierung können hiervon 4.570 m² genutzt werden.

Gesamtverlust	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)	Maßnahmen zum Ausgleich der verbliebenen Verluste	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)
Entstandene Verluste durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	122.530 WP	E/A 1 Naturnahe Grünlandansaat Königshagen	13.419 WP
		E/A 2 Grünlandextensivierung an der Lehmkuhle/ Königshagen	45.700 WP
		Pflegemaßnahmen in der Gemarkung Edertal	63.411 WP
Gesamt:	122.530 WP		122.530 WP
Differenz / Verbleibende Verluste:	0 WP		

Tabelle 5 EGL: Abschließende Gegenüberstellung der Verluste / des Ausgleichs.

Immissionsschutz

Das Schallschutzbüro (Akustikbüro Göttingen) wird dieser Begründung angefügt und ist gleichzeitig Bestandteil dieser (Auszug):

1) Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das bedeutet, dass allein dort die Immissionssituation zu bewerten ist, wo geplant ist, schutzwürdige Nutzungen unterzubringen.

Dieser Bereich befindet sich im vorliegenden, Fall am südlichen Ende des Baukörpers. Dort beträgt die Immissionsbelastung rechnerisch im Mittel über die beiden Geschosse:

Damit ist Folgendes für den schutzbedürftigen Bereich des Plangebäudes festzustellen:

Am Tage wird der Orientierungswert von 60 dB(A) um maximal 4 dB überschritten.

Am Tage wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) gerade eingehalten. Da das Gebäude in der Nachtzeit nicht genutzt wird, ist kein Immissionskonflikt für diesen Beurteilungszeitraum festzustellen.

2) Gewerbegeräusche

2A) Im Plangebiet:

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird durch die sogenannte Vorbelastung bestimmt. Hinsichtlich des Emissionsansatzes zur Vorbelastung ist auf den Abschnitt 4.2.4 auf Seite 21 ff. zu verweisen. (...)

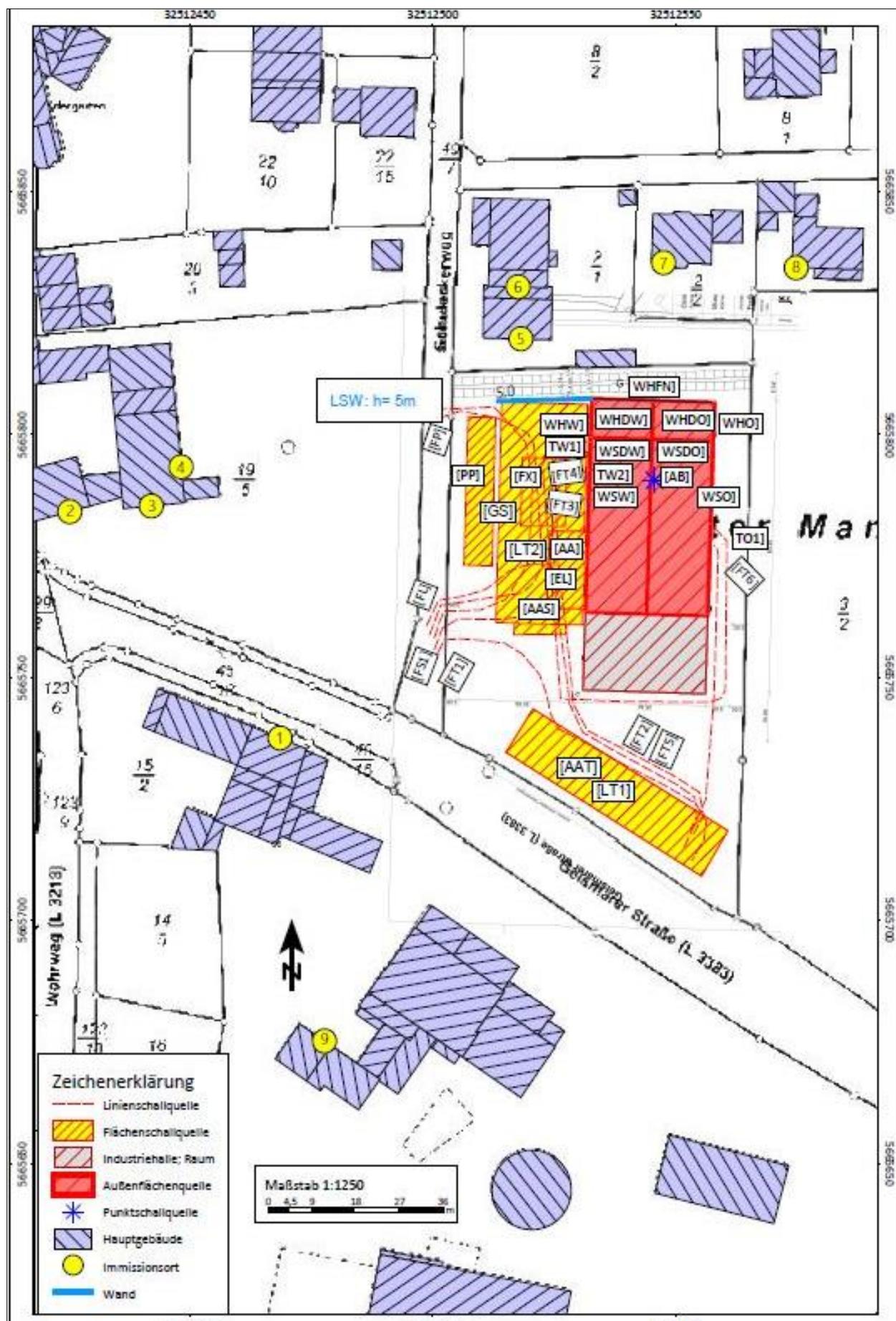
Da das Gebäude in der Nachtzeit nicht genutzt wird, ist kein Immissionskonflikt für diesen Beurteilungszeitraum festzustellen.

2B) Außerhalb des Plangebiet:

Die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft des Plangebiets wird bestimmt durch den zukünftigen Betrieb der Firma Schäfer Landtechnik und der Vorbelastung. Der zukünftige Betrieb ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig, wenn entweder die durch ihn hervorgerufenen Immissionen 6 dB unterhalb maßgeblicher Richtwerte bleiben oder aber die Gesamtbelastung (also inklusive der Vorbelastung) maßgebliche Richtwerte einhält. Das ist dann der Fall, wenn an der Nordseite des Plangebietes eine 5m hohe Lärmschutzwand errichtet wird. Hinsichtlich des Emissionsansatzes zum zukünftigen Betrieb der Firma Schäfer Landtechnik ist auf den Abschnitt 4.2.3 ff. zu verweisen. Darin ist u. a. auch zu finden, welche schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile und an die Filteranlage zu stellen sind bzw. hier bei den Berechnungen berücksichtigt wurden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen, Gemeinde Edertal, Ortsteil Wellen

Auszug Punktschallquelle zu Immissionsort gem. Akustikbüro Göttingen



Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung orientieren sich an dem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form eines durch Baugrenzen definierten Baufeldes.

Die Baugrenzen sind hierbei im Sinne der vorausschauenden Vermeidung unnötiger späterer Änderungserfordernisse geringfügig weiter gefasst, als die Gebäudekubatur nach dem Konzeptstand. Es wurde bewusst auf Festlegung von Feingliederung der Fassade verzichtet, da das Konzept sich im Wesentlichen auf die Funktionalität und Andienung des Gebäudes beschränkt. Weiterhin gibt es im direkten Umfeld des Geltungsbereiches kein städtebaulicher Kontext, welcher den Anlass vertiefender regulierender Gestaltungsprinzipien festzulegen – begründet.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 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.

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 (H_{max}) 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 aucuparia) / 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 Baumaßnahme 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 Bebauungsplans grenzt im Süden an die Geismarer Straße (L3383), von dem äußeren Fahrbahnrand ist eine Sperrzone mit einer Tiefe 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.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Auswirkungen auf die Umwelt

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Begründung angefügt und sind gleichzeitig Bestandteil dieser.

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Es wird einem ortsansässigen Betrieb mit dem Bebauungsplan die Chance einer Betriebsvergrößerung geben. Sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Die Entwicklungskosten für das geplante Gebiet wird von dem Vorhabenträger getragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

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

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.

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.

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 ausgelegt

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.

5. Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevorstand 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.

6. Satzungsbeschluss

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

7. Ausfertigung Satungsexemplar

Der Bebauungsplan Nr. 4 Edertal-Wellen entspricht dem Beschluss der Gemeindevorstand vom (?) und wird hiermit ausgefertigt.

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.

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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 18.08.2021
Bundesnaturschutzgesetz (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

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

jsp - Jungermann, Schaake+Partner
1.1 Freiflächenplan (Stand 30.04.2024)
1.2 Grundrisse + Ansichten (Stand 14.03.2024)

Umweltbericht mit Umweltprüfung

EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Stand 30.04.2024)
2.1 Umweltbericht
2.2 Bestandsplan
2.3 Zielzustandsplan / Planung

Schallschutzwgutachten

Akustikbüro Göttingen (Stand 20.04.2024)
3.1 Schallschutzwgutachten