

Grundstücksgrenze  
Fluggrenze  
vorhandene Bebauung  
Fl. 1 Bezeichnung der Flur  
201 Flurstücksnummer

- Planzeichenerklärung:**
- Geltungsbereich
  - Baugrenze
  - vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
  - WA<sub>1-2</sub>** Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 und 2
  - II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
  - z.B. 0,6 Geschossflächenzahl
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise
  - Strassenverkehrsflächen
  - Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - ▲ Fußgängerbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Zweckbestimmung: Überschreitungsbereich des zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes 40 dB(A), s. textliche Festsetzungen:
    - ① 40 dB(A)-Bereich bei zweigeschossiger Bauweise im Ober- und Dachgeschoss (bei eingeschossiger Bauweise nur im Dachgeschoss)
    - ② 40 dB(A)-Bereich bei zweigeschossiger Bauweise im Dachgeschoss (bei eingeschossiger Bauweise keine Überschreitung)

- Textliche Festsetzungen:**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB**
    - Die gemäß § 4 (3) BauNVO (Bauordnungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
    - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 10 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Sie ist jeweils ab Oberkante natürliches Gelände, s. Höhenlinien, am Schnittpunkt Fassade/Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade zu messen.
    - Anstelle des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses darf ein Staffelgeschoss gewährt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO). Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Wenn nur das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, gilt zusätzlich: Maximale Flächengröße < 3/4 des darunterliegenden Geschosses, Dachneigung maximal 6°.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
    - Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
    - Direkte Grundstückszufahrten dürfen nur insgesamt 5,50 m breit sein. Werden mehr als zwei Stellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist nur eine einzige Ein- und Ausfahrt zulässig. Wenn mehr als zwei Stellplätze auf der nicht überbaubaren Fläche angelegt werden, ist zwischen den Stellplätzen und der öffentlichen Straße ein mind. 1 m breiter Pflanzstreifen herzustellen.
    - Je Baugrundstück darf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze (Vorgarten) liegt, nur zu max. 50 % befestigt werden. Steinschüttungen sind auf den unbefestigten Flächen nicht zulässig.
  - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Index 1 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus nur max. 2 Wohnungen zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus nur max. 6 Wohnungen zulässig.
  - Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**Kartengrundlage:**  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Februar 2018

5. Beteiligung der Behörden gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB;

Im Überschreitungsbereich mit Index 1 sind bei 2-geschossiger Bauweise im Ober- und Dachgeschoss in Richtung der nachrichtlich übernommenen Schallschutzwand in Aufenthaltsräumen keine Fenster zulässig, die sich öffnen lassen. Wenn lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen wird, gelten diese Einschränkungen nur für das Dachgeschoss.  
Im Überschreitungsbereich mit Index 2 sind bei 2-geschossiger Bauweise im Dachgeschoss in Richtung der nachrichtlich übernommenen Schallschutzwand in Aufenthaltsräumen keine Fenster zulässig, die sich öffnen lassen.

6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: Ein 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>.  
Standortgerechte Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Stieleiche **, **	Quercus robur
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn ***	Acer campestre

und hochstämmige lokale Obstbäume	
Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Schwarzer Holunder ***	Sambucus nigra
Weißdorn ***	Crataegus monogyna und laevigata
Hartriegel ***	Cornus sanguinea

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung, \*\*\* standortgerechte heimische Gehölze)

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**  
Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

8. **Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**  
8.1. Die Einfriedigungen dürfen nur bis maximal 1,0 m hoch, gerechnet ab geplantes Geländeneiveau, blickdicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen, die dieses Maß überschreiten, sind ab 1,0 m blickoffen zu errichten.

8.2. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

8.3. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 45° zu wählen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports (offene Garagen) sowie für Staffelgeschosse, siehe textliche Festsetzung 1.3.

8.4. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Glanz- oder edeleneigerte Dachziegel bzw. glänzende Dachmaterialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

9. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen**  
9.1. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

9.2. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

9.3. Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankenberg (Eder) ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten.

**Planverfahren:**  
**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB am 14.06.2018 beschlossen. Der Beschluss ist am 24.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 27.03.2019 vorgenommen.  
Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) Nr. 2 sowie § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und vom 01.04.2019 bis einschl. 03.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder) im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.03.2019 der Hessischen/Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 70. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 23.03.2019 auf die Internetseite der Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder) gestellt.

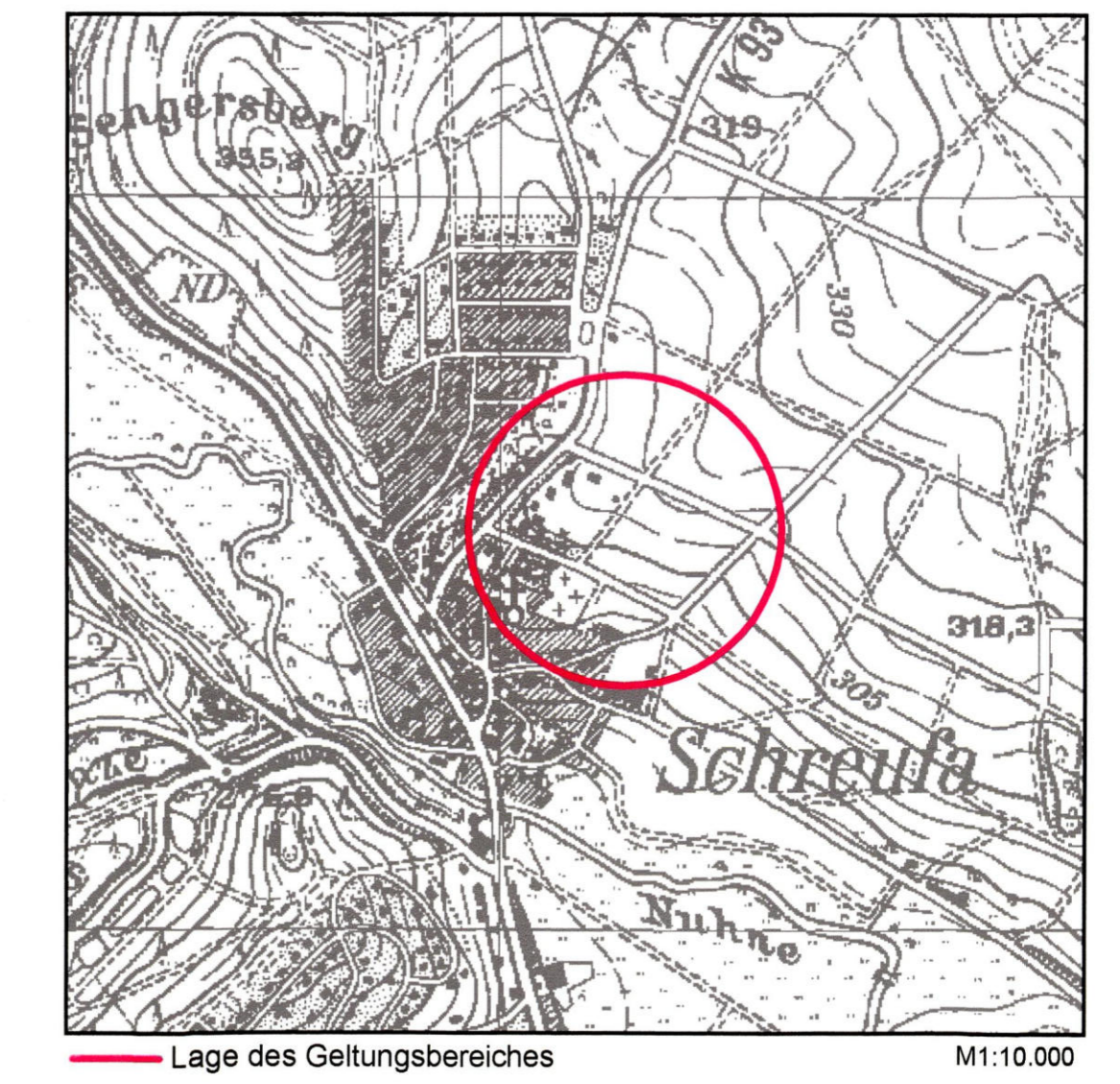
**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.08.2019 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.  
Die Festsetzungen nach § 91 HBO Abs. 3 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), 11. SEP. 2019  
(Siegel) (Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), 21.09.2019  
(Siegel) (Bürgermeister)



**Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder)**  
**Bebauungsplan Nr. 10/5 "Am Apfelbaum"**  
Gemarkung Schreufa

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Gawelek	1:1.000	22.08.2019
Geprüft:			Zeichnungsnummer:
			1811/1
			Ersatz für: