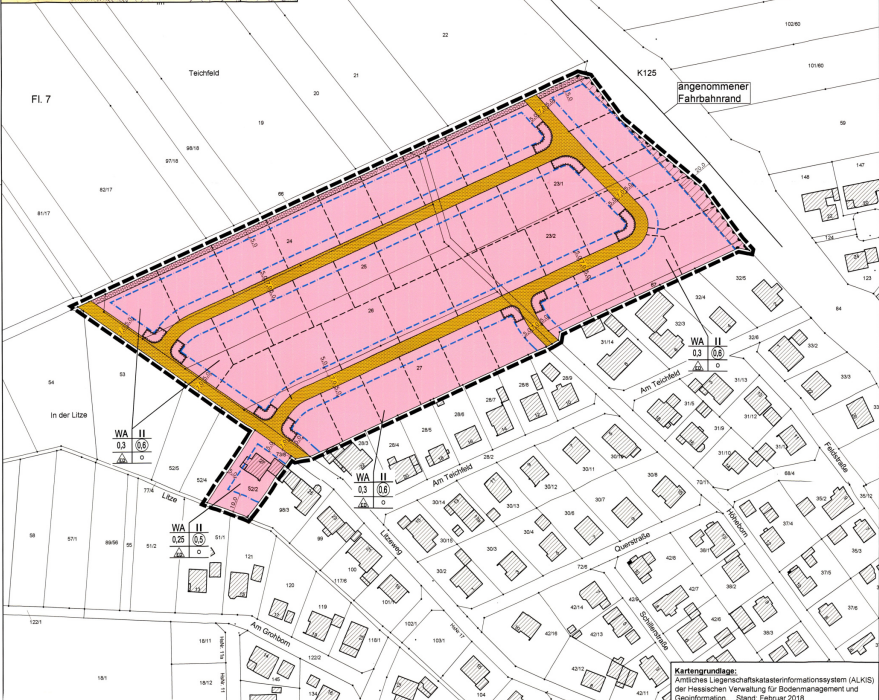
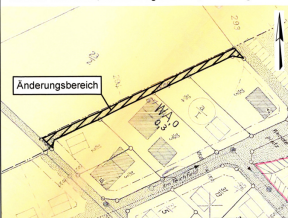


Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 1
"Auf dem Höheborn", rechtskräftig seit 1970, teilweise geändert.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze
Baugrenze
Purpurne
201 Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung:

WA II
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
Z.B. 0.3
Grundflächenzahl
Z.B. 0.6
Geschossflächenzahl
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o
Offene Bauweise
Straßenverkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind
Bauverbotszone (nachrichtlich)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
1.1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (1) (b) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 11 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der zur öffentlichen Straße gerechneten Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Bei Erdgrundstücken ist die Verkehrshöhe maßgebend, die der Erschließung des Grundstücks dient.
1.3. Anstelle des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses darf ein Staffelfloßgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 BauNVO). Definition für das Staffelfloßgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücksprängt und eine kleinere Grundfläche aufweist.
Wenn nur das Dachgeschoss als Staffelfloßgeschoss ausgeführt wird, gilt zusätzlich: Maximale Firsthöhe > 3/4 des darunterliegenden Geschosses, Dachneigung maximal 6°.
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
2.1. 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.
2.2. 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 Platzstreifen herzustellen.
2.3. Je Baugrundstück darf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze (Vorgraben) liegt, nur zu max. 50 % befestigt werden. Stoppfaden sind nur auf den unterliegenden Flächen nicht zulässig.
3. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 6 Wohnungen zulässig.
4. **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -behältern (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Gründungsflächenfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Die nicht überbaubaren Flächen (Grundstücksflächen) sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: Ein 1 Baum je 100 m² und 1 Strauch je 5 m².
Die Pflanzungen, die aufgrund anderer technischer oder zeichnerischer Festsetzungen vorzunehmen sind, sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
5.2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gruppenpflanzung und heckenartig mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	Prunus avium
Vogelkirsche	Quercus petraea
Traubeneiche	Carpinus betulus
Hartriebs	Quercus robur
Stieleiche	Populus tremula
Espe/Zitterpappel	

und höchstzulässige lokale Obstbäume

Sträucher:

Heide	Corylus avellana
Schneebusch	Saxifraga
Hundrose	Rosa canina
Faulbaum	Fraxinus alnus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

6.1. Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdrainierender Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unversiegelten Flächen des Grundstücks versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
6.2. Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden.
Die durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.
Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.
Die Parameter, die für die Berechnung anzusetzen sind, sind mit dem Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Frankenberg (Eder) abzustimmen.

7. **Gestaltungsauflagen nach § 91 Abs. 1 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

7.1. Die Einfriedigungen dürfen nur bis maximal 1,0 m hoch, gerichtet ab geplantes Geländeniveau, blickdicht errichtet werden. Hieran ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Einfriedigungen, die dieses Maß überschreiten, sind ab 1,0 m blickdicht zu errichten.
7.2. 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 Befriedung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleisten.
7.3. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 45° zu wählen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen (offene Garagen) sowie für Staffelfloßgeschosse, siehe textliche Festsetzung 1.2.
7.4. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-braunen bis braunen und antirainfallenden Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird forstliche Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, weiche Bewuchs oder Befestigung zulässig) vorgenommen. Glanz- oder solarreflektierende Dachziegel bzw. glänzende Dachmaterialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind zulässig.

8. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen**

8.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG (Hessisches Straßenverkehrsgesetz) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.
Auf 10 m zu beschränken
Pflanzenaufsicht, Böschungen und Ausstattungselemente dürfen Sichtbeziehungen und Lichtstrompfad der K 125 nicht einschränken. Bei Bedarf sind sie zurückzunehmen.
Oberflächenwasser des Plangebietes darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsräumen der K 125 geleitet werden.
Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 125 führen.

7. Die Stellplatzanlage der Stadt Frankenberg (Eder) ist in der Zeit der Bauregung geltenden Fassung zu beschreiben.

8.3. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 16 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz).

8.4. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenunterirdien wie Mauern, Stanzungen, Bodenverankerungen und Fundamente, zum Beispiel Schichten, Stiege, Stützmauern, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HGO (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 Entsorgung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HGO).

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB.
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren gem. § 13b BauGB am 14.05.2018 beschlossen. Der Beschluss ist am 24.11.2018 ersichtlich bekannt gemacht worden.

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.
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 28.11.2018 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 § 2 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 öffentlich auslegen.

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 24.11.2018 der Hessischen/Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 274. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 28.11.2018 auf der Internetseite der Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder) gestellt.

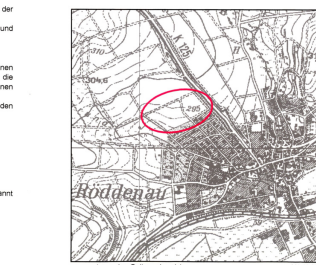
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungsatzung gem. § 91 HGO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.05.2019 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 HGO Abs. 3 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

Auflagenvermerk 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 Bekanntmachung maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationsanforderungen eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit aufgeführt:

Philip-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder) 24.11.2018
(Siegel) (Bürgermeister)

Philip-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder) 06.05.2019
(Siegel) (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (2) BauGB.
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (2) BauGB am 01.05.2019 ersichtlich bekannt gemacht.
Dem ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Philip-Soldan-Stadt Frankenberg
Bebauungsplan Nr. 09/7 "Im Teichfeld"
Gemarkung Roddenau

Satzung

Bezeichnung	1. Ziffern	Maßstab	Stand
Datumsfest	1.000	Zeichnungsnummer	09.05.2019
Erstellt			18/21

Ingenieurbüro Zillinger
Bismarck-Str. 10, 34109 Kassel, Tel. 0561 9012-34, Fax 0561 9012-35, info@ingenieur-zillinger.de, www.ingenieur-zillinger.de