

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN (GELTUNGSBEREICH I)

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

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

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a und § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO als "Dörfliche Wohngebiete" festgesetzt.

1.1) Dörfliche Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Mineraltänke) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2) Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung der "Sondergebiete" mit der Nutzung "Hotelbetrieb" dargestellt und festgesetzt.

Die als "Sondergebiet Hotelbetrieb" festgesetzten Flächen dienen der Fremdenbeherbergung und dem Ferienwohnen für einen ständig wechselnden Personenkreis. Zulässig sind:

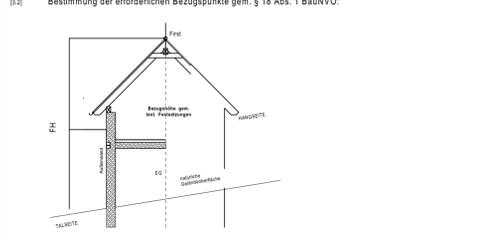
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gebäude und Nebenanlagen/Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiets dienenden untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Spiel- und Freizeitanlagen im Zusammenhang mit der Nutzungsart "Hotelbetrieb"
- Landwirtschaftliche Gebäude und Nutzungen im Zusammenhang mit der Nutzungsart "Hotelbetrieb"

1.7) Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maßzahlen der baulichen Nutzung [MDW] bis [MDW_{II}]

3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO wird für die Baugebiets die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei wird sowohl eine absolute Höhe in Meter über Normal-Null als auch eine relative Höhe in Meter über natürlichem Gelände festgesetzt. Beide Höhenfestsetzungen sind einzuhalten.

Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:



Als oberer Bezugspunkt für die Höhe gilt der Dachfirst bzw. der höchste Punkt der äußeren Gebäudehülle. Die Firsthöhe wird als Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.

4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Bauweisen festgesetzt.

1.1) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche

Wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebiets ausnahmsweise zulässig.

In den dörflichen Wohngebieten MDW_{II} sowie den Sondergebieten Hotelbetrieb SO_{Hotel} sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.

In den dörflichen Wohngebieten MDW_{II} sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in abweichender Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind und seitliche und rückwärtige Grenzabstände der ersetzten Hauptgebäude bei Neubauten übernommen werden dürfen.

5 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1) Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Soziale Zwecke und Gemeinschaftseinrichtungen (Dommelhalle)

1.7) Zweckbestimmung: Soziale Zwecke und Gemeinschaftseinrichtungen (Dommelhalle)

6 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.1) Stellplätze entlang der klassifizierten Straße "Zum Upland" sind so anzulegen, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung auf die Straße ausgeschlossen ist.

7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die bis zu einer Entfernung von 20 m. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind frei von baulichen Anlagen jeglicher Art zu halten. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend sowie u.a. für Lagerflächen, Parkplätze, Reitplätze, Fahrwege, Versickerungsanlagen, Gartenhäuser und Werbeanlagen.

1.1) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.1) öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.2) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3) Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

10 PRIVATE GRÜNLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen, hier: Gewässerstrandreifen gem. § 23 Hessisches Wassergesetz. Die Anlage von privaten Erschließungsanlagen mit wassergebundenen Decke ist zulässig.

11 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und BauGB)

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Für die private Außenbeleuchtung sind "insektenschonende" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden. Beleuchtungseinrichtungen sind so zu installieren, dass der Fernwirkungseffekt möglichst gering bleibt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbäume und -sträucher sind so weit wie möglich zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bebauung der entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Bei Verlust sind sie gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen von Rodungsmaßnahmen sind landschaftsprägende Solitärblume zu erhalten.

In der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.

Flächenbefestigungen, insbesondere von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Natur-oder Belensteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen. Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig. Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen.

12 SONSTIGE PLANZEICHEN

1.1) Flurstücksgrenze (12.1) 27/2 Flurstückszuordnung

1.2) Flurbegrenzung (12.2) Gebäude, inkl. Hausnummer

1.3) Bemaßung (12.3) Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

1.4) Unterdiesche Hauptleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (12.4) hier: nachrichtliche Darstellung verrohrtes Fließgewässer

1.5) Nutzungsschablone (12.5) Sichtdecke gem. RAS

1.6) Art der baulichen Nutzung | MDW = Dörfliche Wohngebiete

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Zulässige Firsthöhe in Meter | Zulässige Höhe über Normal-Null in Meter

Bauweise (E = Einzelhaus, H = Hausgruppe, D = Doppelhaus) | Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise)

1.7) Flurstücksgrenze (12.1) 27/2 Flurstückszuordnung

1.8) Flurbegrenzung (12.2) Gebäude, inkl. Hausnummer

1.9) Bemaßung (12.3) Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

1.10) Unterdiesche Hauptleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (12.4) hier: nachrichtliche Darstellung verrohrtes Fließgewässer

1.11) Nutzungsschablone (12.5) Sichtdecke gem. RAS

1.12) Art der baulichen Nutzung | MDW = Dörfliche Wohngebiete

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Zulässige Firsthöhe in Meter | Zulässige Höhe über Normal-Null in Meter

Bauweise (E = Einzelhaus, H = Hausgruppe, D = Doppelhaus) | Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise)

1.13) Flurstücksgrenze (12.1) 27/2 Flurstückszuordnung

1.14) Flurbegrenzung (12.2) Gebäude, inkl. Hausnummer

1.15) Bemaßung (12.3) Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

1.16) Unterdiesche Hauptleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (12.4) hier: nachrichtliche Darstellung verrohrtes Fließgewässer

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGO)

13 GESTALTUNG UND BEGRÜNNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HGO)

In den Baugebieten SO_{Hotel} sind mindestens 40 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen als strukturelle Grün- bzw. Gartentfläche anzulegen und zu unterhalten. Abgesehen werden alle Plans-, Einsaß- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Die Anlage befestigter Ziergärten in Form von Steinbeeten und Steingärten ist grundsätzlich unzulässig.

In den dörflichen Wohngebieten MDW_{II} ist je angelegten 300 Quadratmeter Grundstücksfläche zusätzlich mindestens ein weiterer heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, Stauden und Kräuter zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

- BAÜME: Spitz-Ahorn, Akerplatanus, Berg-Ahorn, Aker-pseudoplatanus, Birn-, Pyrus pyralis, Röhlen-, Fagus sylvatica, Wollnuß-, Juglans regia, Zürgelnuß-, Populus tremula, Schwarzpappel-, Populus nigra, Ginkgobaum-, Populus canadensis, Tuleulme-, Quercus petraea, Steineiche-, Quercus robur, Winterlinde-, Tilia cordata, Berglinde-, Ulmus glabra, Silberweide-, Salix alba, Eschenleite-, Cornus alba, Felsenahorn-, Acer carpinifolium, Schwarzerle-, Alnus glutinosa, Birn-, Betula pendula, Harlekuhne-, Cornus luteola, Vogelkirsche-, Prunus avium, Johannisbeere-, Ribes rubrum, Hasel-, Corylus avellana, Waldrebe-, Cotoneaster monogyna, Pfaffholzwurzler-, Eucorynus europaeus, Faulbaum-, Fraxinus alba, Schwarzer Holunder-, Sambucus nigra, Harlekuhne-, Cornus luteola, Rosenkassie-, Anasium hippocastanum, Melrose-, Sorbus aucuparia, Eiche-, Sorbus torminalis, Apfel-, Malus domestica, Tausendfüßler-, Prunus lauro-cerasus, Faulenbuche-, Prunus mahaleb, Schlehdorn-, Salix nigra, Brombeere-, Rubus

14 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HGO)

Photovoltaikanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn von ihnen keine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße ausgeht.

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn von den Anlagen keine erheblichen Störungen ausgehen. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straße sind nicht zulässig. Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Innerörtlich sind Werbeanlagen blendfrei zu gestalten. Sie dürfen nicht die Sicht im Bereich von Ein- und Ausfahrten behindern. Verkehrszeichen und -einrichtungen dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden. Form und Farbe von Werbeanlagen müssen so gewählt werden, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist.

An einer gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichteten Gebäudebrücke sind Werbeanlagen unzulässig.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

DENKMALSCHUTZ

Bei Endarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 HDStSchG).

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdrächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB, BODENSCHUTZ

Vor Beginn von Endarbeiten ist im Sondergebiet der zuständigen Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen, dass nach den gegenwärtigen Regeln der Technik aufgestellt wird. Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdausbaus sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Gem. § 4 Abs. 3 HAIBodSchG ist das Einbringen von Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 600 m³ auf oder in den Boden anzuzeigen.

Auf die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sowie die Infoblätter "Boden - mehr als Baumgut" (HMUKLV 2018) mit Maßnahmen zum Bodenschutz sowie "Boden - damit Ihr Garten funktioniert" (HMUKLV 2018) wird hingewiesen.

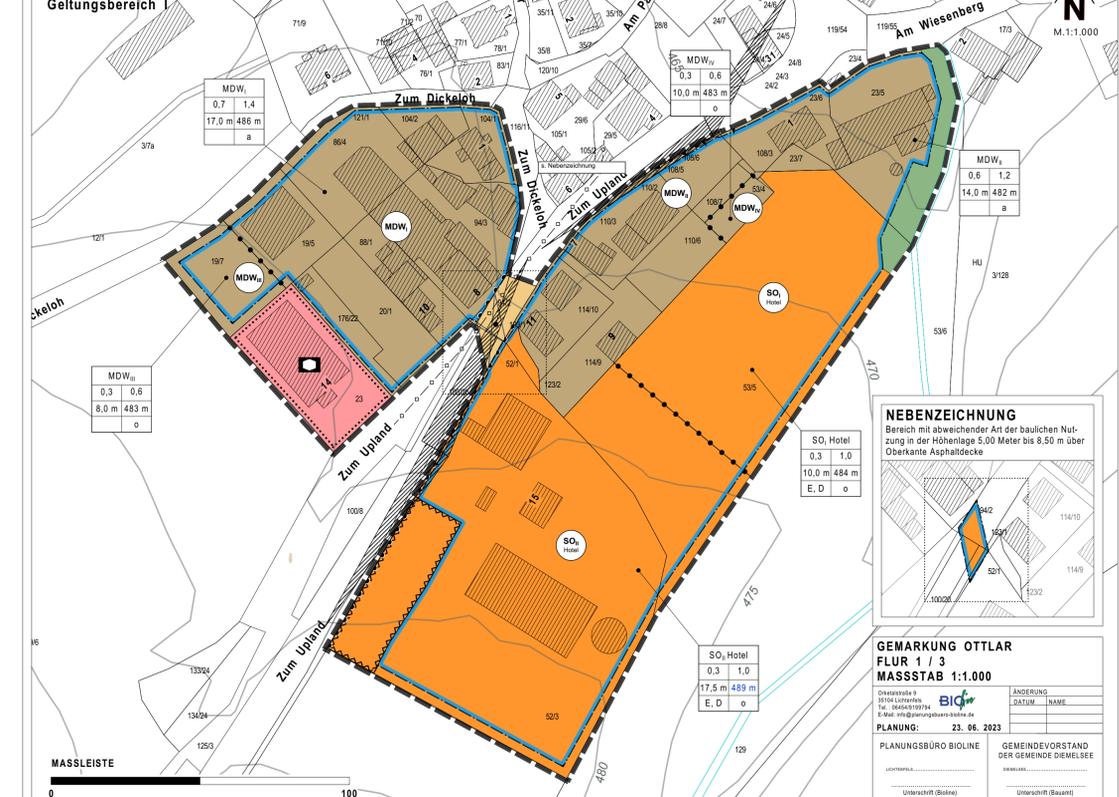
WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnwV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AnwV anzuzeigen.

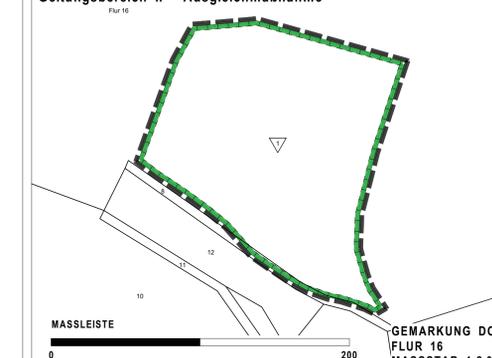
20-KV-FREILEITUNG

Zur Sicherung des Geltungsbereiches verlaufenden 20-kV-Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 3 m einzuhalten, dies ist auch zu beachten bei Bauarbeiten mit Maschineneinsatz auf Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

TEIL B PLANZEICHNUNG Geltungsbereich I



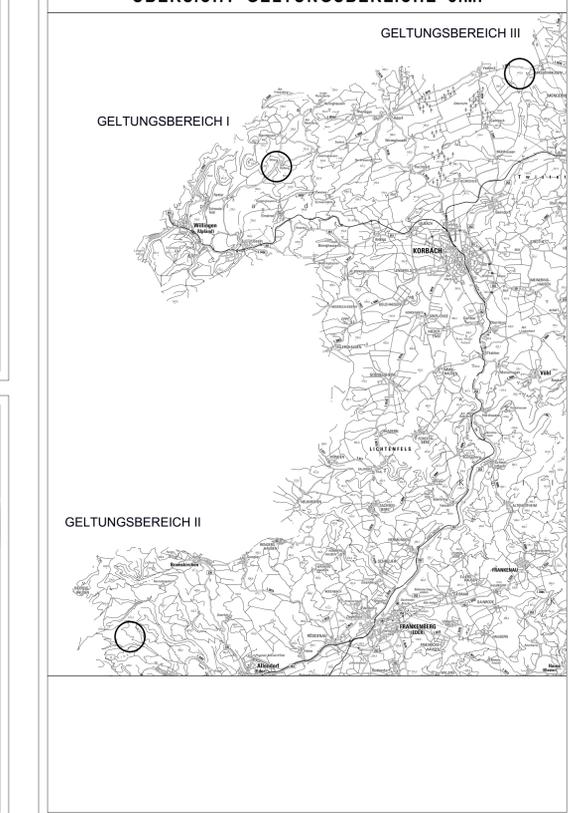
TEIL B PLANZEICHNUNG Geltungsbereich II - Ausgleichmaßnahme



TEIL B PLANZEICHNUNG Geltungsbereich III - Ausgleichmaßnahme



ÜBERSICHT GELTUNGSBEREICHE o.M.



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeilenverordnung (PlanZVL) gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB)
Beschluss vom: Öffentlich bekannt gemacht:
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: Die erneute öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. SATZUNGSBESCHLUSS: (§ 10 BauGB)
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
8. AUFSTELLUNGSVERMERK:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
9. INKRAFTSETZUNG:
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsbilbig bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.
10. (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker Bürgermeister

Logo and contact information for the planning office: PLANUNGSBÜRO BIOLINE, Orkeltstraße 9, 35104 Lichtenfels, 05454/9199794. Includes the logo for BICline and the coat of arms of the municipality of Diemelsee.