

TEIL B PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 31.764 Quadratmeter.

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 BauNVO)

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

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

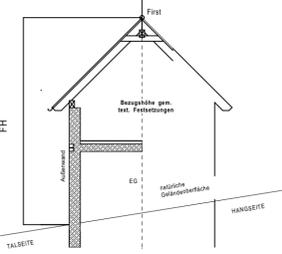
In den als "Dörfliche Wohngebiete" festgesetzten Bereichen ist die in § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Mineralöltankstelle) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maßzahlen der baulichen Nutzung [MDW_I] bis [MDW_{IV}]

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 werden für die Baugebiete MDW_{I-IV} 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.

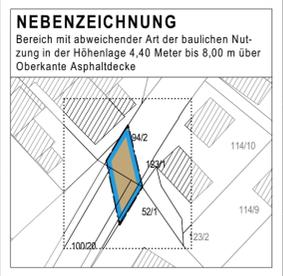
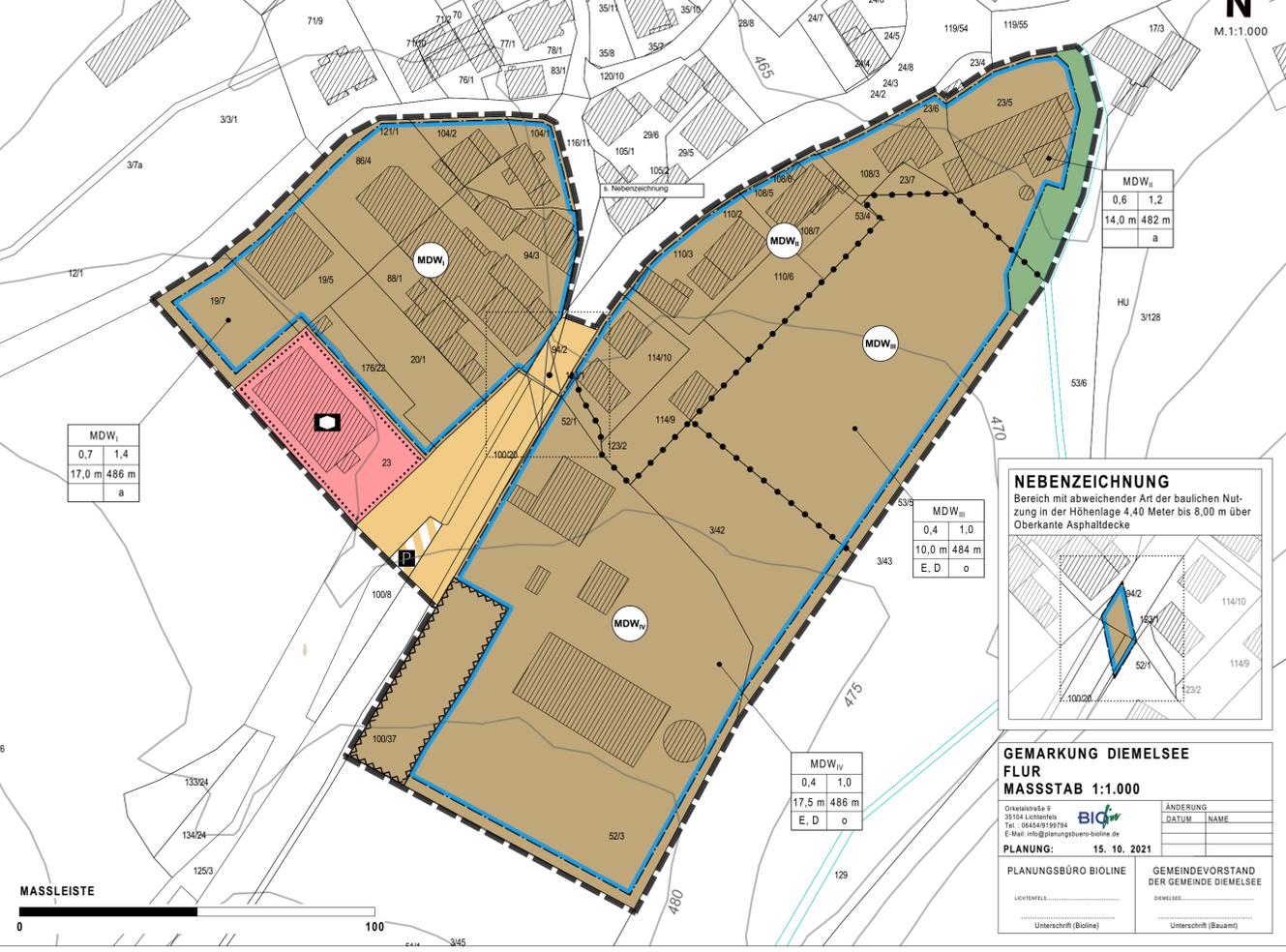
Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:



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.

TEIL B PLANZEICHNUNG



GEMARKUNG DIEMELSEE FLUR
MASSTAB 1:1.000

Ordnungsnummer: 30154/000000
 Datum: 15.10.2021

PLANUNGSBÜRO BIOLINE	GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE
LEITUNG: [Name]	LEITUNG: [Name]

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 Bauzonen festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

In den dörflichen Wohngebieten MDW_{III} und IV sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.

In den dörflichen Wohngebieten MDW_I und 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)

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

Zweckbestimmung: Soziale Zwecke und Gemeinschaftseinrichtungen (Dommehalle)

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

Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,0 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

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

7 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die durch Schraffur gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Ruhender Verkehr

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

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

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

Private Grünfläche, hier: Gewässerrandstreifen gem. § 23 Hessisches Wassergesetz. Die Anlage von privaten Erschließungsanlagen mit wassergebundener Decke ist zulässig.

10 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 Pflegeschnitte 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 Bepflanzung der entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Bei Verlust sind sie gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen von Rodungsmaßnahmen sind landschaftsprägende Solitärbäume zu erhalten.

In der Gestaltung und Nutzung der Freiräume 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 Belsteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist. Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig. Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen.

11 SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze	Flurstücksbezeichnung
Flurbegrenzung	Gebäude, inkl. Hausnummer
Bemaßung	Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
Nutzungsschablone	

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]

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

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

In den dörflichen Wohngebieten MDW_{III} und IV sind mindestens 40 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaß- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

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

In den dörflichen Wohngebieten MDW_I und IV ist je angefangene 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:

- BÄUME**
- Syringabaum - Acer platanoides
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Birne - Pyrus syriacus
 - Robsche - Fagus sylvatica
 - Walnuss - Juglans regia
 - Zilberapfel - Populus tremula
 - Schwarzpappel - Populus nigra
 - Graupappel - Populus canescens
 - Trauleneiche - Quercus petraea
 - Stieleiche - Quercus robur
- STRÄUCHER | HECKEN**
- Kornelkirsche - Cornus mas
 - Hase - Corylus avellana
 - Waldrose - Crataegus monogyna
 - Platanenhecke - Euonymus europaeus
 - Friedhelm - Fraxinus alba
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Hainbuche - Carpinus betulus
- WINTERFELD - TILIA cordata**
- Bergulme - Ulmus glabra
 - Silberulme - Salix alba
 - Eskastanie - Castanea sativa
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Zilberulme - Alnus glutinosa
 - Birke - Betula pendula
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Vogelkirsche - Prunus avium
- Roskastanie - Aesculus hippocastanum**
- Melbire - Sorbus aria
 - Elstere - Sorbus torminalis
 - Apfel - Malus domestica
 - Traubenkirsche - Prunus padus
 - Schwarzulme - Prunus mahaleb
 - Silberulme - Salix caprea
 - Bruchweide - Salix fragilis
 - Feldulme - Ulmus minor
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea**
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Wildrose - z.B. Rosa canina
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Schwarzdorn - Prunus spinosa
 - Brombeere - Rubus

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

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

DENMALSSCHUTZ
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG 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 HDSchG).

KAMPFMITTEL
 Werden bei Bodengriffen kampfmittelverdächtige 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 BODENAUSWUB, BODENSCHUTZ
 Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs 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. Auf die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.

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

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB)
 Beschluss vom: Öffentlich bekannt gemacht:
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Öffentlich bekannt gemacht: Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Öffentlich bekannt gemacht: Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 1 BauGB):
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB):
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

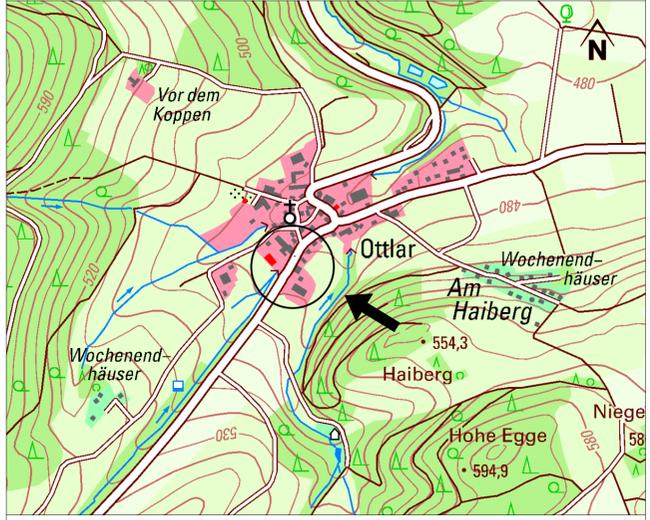
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. INKRAFTSETZUNG:
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE
 Bebauungsplan Nr. VII/3 "Ottonenhof"
 Ortsteil Ottlar
VORENTWURF
 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
 Orketalstraße 9
 35104 Lichtenfels
 06454/9199794

PLANUNG: 20. 10. 2021
 Gezeichnet: FH/BS
 Geprüft: BW

Im Auftrag der GEMEINDE DIEMELSEE
 Am Kahlenberg 1
 34519 Diemelsee