

TEIL A PLANZEICHNUNGEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 39 659 Quadratmeter. Rechtsgültigkeit haben ausschließlich die Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg".

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

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet [GE]" festgesetzt.

Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 der BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Es sind pro Betrieb Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung eigener Produkte von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordnete Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche von höchstens zehn Prozent, jedoch nicht mehr als 100 Quadratmeter einnimmt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und der Baumassenzahl bestimmt.

Für das Gewerbegebiet [GE] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt: Der zulässige überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 11,00 Meter. Die zulässige Baumassenzahl beträgt 1,0.

3. BAUWEISE

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN

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

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen; hier Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich, also einer Wellenlänge größer als 400 Nanometer zu verwenden.

Bei Neubauten ist an Glasflächen, das Risiko als 2,5 Quadratmeter sind, das größer als 2,5 Quadratmeter sind, das Risiko der Kollision von Vögeln durch die Verwendung von Vogelschutzfolien oder Ähnliches zu minimieren.

B - Bewirtschaftungsregelungen

Das Grünland ist durch den Grundstückeigentümer als Extensivweide zu entwickeln. Ein- bis zweischürigen Mahd, wobei im jährlichen Wechsel lediglich 50 Prozent der Fläche zu mähen ist.

9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHELBUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHR. PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben und Anpflanzungen nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen zulässig.

10. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24b BauGB)

TEIL B PLANZEICHNUNG - NACH DER ÄNDERUNG



Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung' and 'Gesamthöhe'. It lists 'Grundflächenzahl', 'Firsthöhe', and 'Dachform und zulässige Dachneigung'. Below it is a 'MASSLEISTE' (scale bar) from 0 to 100 meters.

Information box for 'GEMARKUNG FLECHTDORF FLUR 005 MASSSTAB 1:1.000'. It includes the planning date '01. 07. 2022', the planning office 'PLANUNGSBÜRO BIOLINE', and the municipal council 'GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE'.

11. SONSTIGE PLANZEICHNEN

- Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen
Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer
Grenze der Flur
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In dem Baugebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- (SD), Pult- (PD), gegeneinanderversetztes Pult- (PD) oder Flachdach in einer Neigung von mindestens 5 Grad und maximal 15 Grad auszuführen.

Die Fassaden und Ansichtflächen der Baukörper sind zu gliedern, Material und Farbe sind der Landschaft entsprechend in gedeckten, natürlichen Farbtönen auszuwählen.

2. BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Je angefangene sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 Zentimeter - gemessen in 1,00 Meter Höhe über der Bodenoberfläche - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit mehr als 50 Quadratmeter Wandfläche sind mindestens zu 50 Prozent mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 10 Prozent der innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen (Hochstamm, St.L. 10/12 Zentimeter) und Sträuchern (2x verpflanzt, 60/100 Zentimeter) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für Ersatz- und Neubauten sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 20 Grad mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sollen so hergestaltet werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.

Für die Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze oder Obstbäume einheimischer Arten zu verwenden.

- Großkronige Bäume: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
Kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Standardgerechte Obstbäume in diversen Sorten
Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Kletterpflanzen: Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis (Waldrebe), Rosa wichuraiana (Kletterrosen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE: Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen...

DENKMALSCHUTZ: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

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

BODENVERUNREINIGUNG: Durch die bisherigen Nutzung der Flächen ist mit Bodenverunreinigungen, wie Mineralölkohlenwasserstoffen, zu rechnen. Sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahmen die Erdatarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (geruchliche und optische Bodenveränderungen) festgestellt werden...

Angrenzende Bebauungspläne: Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" und Nr. IV/3 "Im Meer"

IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

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

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: 28. 05. 2021
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT: 29. 04. 2022
3. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT: 29. 04. 2022
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN: 13. 04. 2022
5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN
7. SATZUNGSBESCHLUSS

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

8. AUSFERTIGUNGSVERMERK: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt...

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

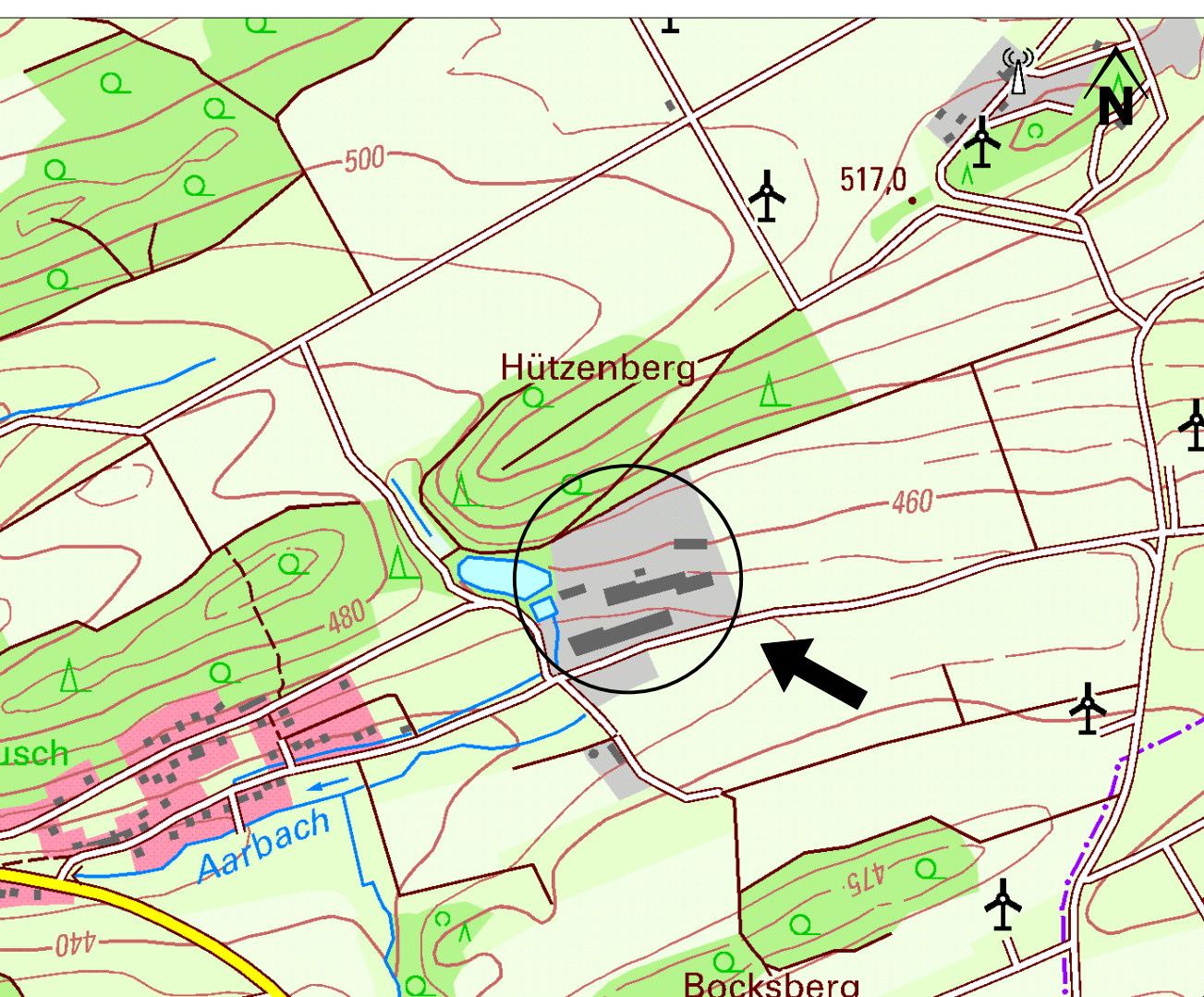
9. INKRAFTSETZUNG: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 01.07.2022 16:00 Uhr Ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

Hinweis zur Bekanntmachung: Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften...

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 „Mühlhäuser Weg“ Ortsteil Flechtdorf

PLANENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

Information box for 'PLANUNGSBÜRO BIOLINE' including address 'Ortelstraße 9 35504 Lichtenfels', phone '06454/9199794', and logo of the planning office and the Diemelsee municipality.