

# GEMEINDE DIEMELSEE



ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## PLANENTWURF

zum Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Reik", Bereich 3  
Ortsteil Adorf

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794

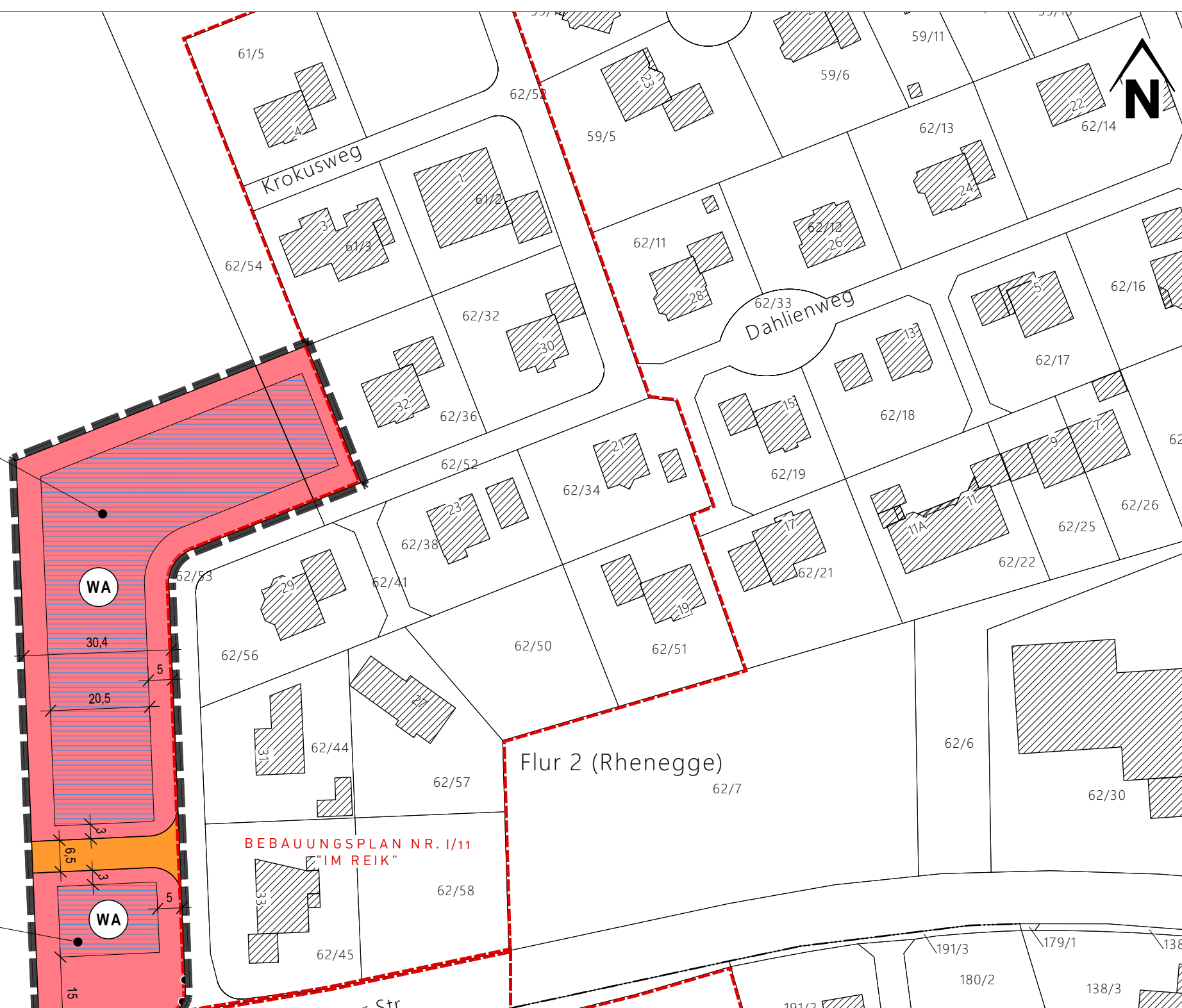
Bearbeitet: S. Butterweck  
Gezeichnet: S. Butterweck | J. Rauch  
Geprüft: B. Wecker  
Erstellt: 08.03.2021  
Stand: 03.05.2021

TEIL A PLANZEICHNUNG



WA	
0,3	II
4,50	9,00
o	E, D

WA	
0,3	II
4,50	9,00
o	E, D



BEBAUUNGSPLAN NR. I/11  
"IM REIK"

BEBAUUNGSPLAN NR. I/12  
"HINTER DER LINDE"

BEBAUUNGSPLAN NR. I/7  
"HINTER DER LINDE"

BEBAUUNGSPLAN  
"IM RHENEGGER FELD"

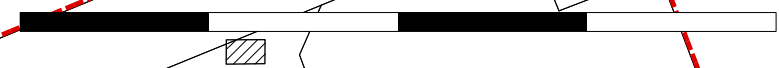
**GEMARKUNG RHENEGGE**  
**FLUR 002**  
**MASSTAB 1:1.000**

ÄNDERUNG	
DATUM	NAME

PLANUNG: 03. 05. 2021

PLANUNGSBÜRO BIOLINE LICHTENFELS, .....	GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE DIEMELSEE, ..... ..... Unterschrift (Bauamt)
--	--

MASSLEISTE

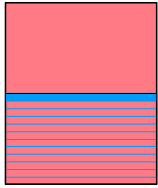


# TEIL A PLANZEICHNUNG - LEGENDE

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 BauGB]



Allgemeines Wohngebiet



nicht überbaubare Grundstücksfläche

[Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]



Straßenverkehrsflächen

• öffentlich

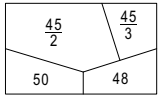


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

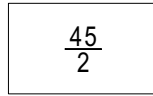
## SONSTIGE PLANZEICHEN



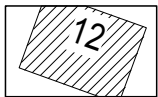
Räumlicher Geltungsbereich



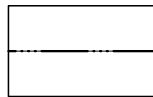
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Gebäude, inkl. Hausnummer



Flurgrenze // Gemarkungsgrenze

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [o = offene Bauweise]	Bauweise [ E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]
Dachform [Satteldach, Walmdach, Pultdach]	

## TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.858,6 Quadratmeter.

### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

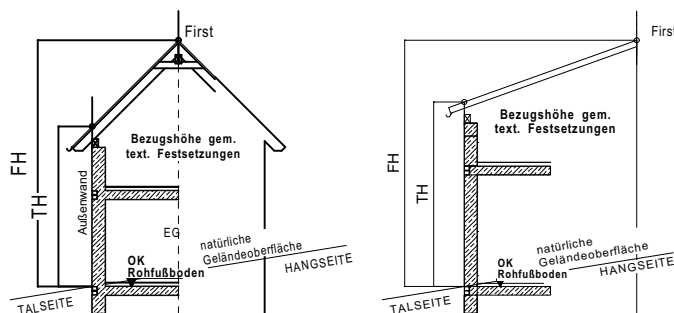
[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO]

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]

- [1.1] Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
[1.2] Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- [2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf maximal 9,00 Meter betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf maximal 4,50 Meter betragen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.  
[2.2] Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.



Firsthöhe (FH):  
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe (TH):  
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

#### BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- [3.1] Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.  
[3.2] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

#### VERKEHRSLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- [4.] Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

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

#### FLÄCHEN DER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- [6.1] Vor der Freimachung des Baufeldes sind die Gehölzbestände auf Brutstätten von Vögeln zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, haben die Bauelfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.  
[6.2] Für die private Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.  
[6.3] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.  
[6.4] Zur Minimierung der Bodendeponierung ist unbelasteter Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 Zentimeter beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Verwendung des Oberbodens auf den Freiflächen ihrer Grundstücke zu dulden.  
[6.5] Der Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel oder Düngemittel ist nicht zulässig.

#### VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- [7.] Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Landesstraße Nr. 3078 ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß =  $R'_w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$ ) entsprechen.

#### ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

- [8.] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

### DACHGESTALTUNG

- [9.1] In dem mit WA gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD), Walm-, (WD), gegeneinander-versetztes Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude wird auf 25 Grad bis 45 Grad festgesetzt. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5 Grad zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.
- [9.2] Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche nicht überschreiten.

### GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- [10.1] Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- [10.2] Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbäume oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- [10.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- [10.4] Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist 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.

### EINFRIEDUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

- [11.] In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein.

### ÖBERFLÄCHENBEFESTIGUNG VON PRIVATEN WEGEN UND ZUFahrTEN

- [12.1] Die Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Ökopflaster" oder wassergebundener Decke.
- [12.2] Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.

### WERBEANLAGEN

- [13.] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

### BEPFLANZUNG

- [14.] Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

#### BÄUME

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Birne - *Pyrus pyraeaster*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Walnuss - *Juglans regia*  
Zitterpappel - *Populus tremula*  
Schwarzpappel - *Populus nigra*  
Graupappel - *Populus canescens*  
Traubeneiche - *Quercus petraea*  
Stieleiche - *Quercus robur*

Winterlinde - *Tilia cordata*  
Bergulme - *Ulmus glabra*  
Silberweide - *Salix alba*  
Eskkastanie - *Castanea sativa*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzerle - *Anlus glutinosa*  
Birke - *Betula pendula*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*

Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*  
Mehlbeere - *Sorbus aria*  
Elsbeere - *Sorbus torminalis*  
Apfel - *Malus domestica*  
Traubenkirsche - *Prunus padus*  
Felsenkirsche - *Prunus mahaleb*  
Salweide - *Salix caprea*  
Bruchweide - *Salix fragilis*  
Feldulme - *Ulmus minor*

#### STRÄUCHER | HECKEN

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crateagus monogyna*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Faulbaum - *Frangula alnus*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*

Johannisbeere - *Ribes rubrum/nigrum*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna/laevigata*  
Roter Holunder - *Sambucus racemosa*  
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Berberitze - *Berberis vulgaris*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Wildrosen - z.B. *Rosa canina*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzdorn - *Prunus spinosa*  
Brombeere - *Rubus*

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **ALTFLÄCHEN [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.

### **ARTENSCHUTZ**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Für eine "instektenschonende" Außenbeleuchtung werden Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) erfolgen.

### **DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 Bodeneingriffen 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.

### **STELLPLATZSATZUNG**

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Diemelsee wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

### **STRASSENBAULASTTRÄGER**

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch Blendwirkungen in Form von Reflexionen des Sonnenlichts, die von Moduloberflächen potentieller Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgehen, nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund eventueller Emissionen der angrenzenden Landstraße Nr. 3078 können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Gemeinde Diemelsee als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

### **UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder der eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Waldeck-Frankenberg zu beantragen.

### **VERWERTUNG VON BODENAUSHUB**

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.

### **WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE**

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

# AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

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

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB):** 13. 12. 2019

2. **OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Öffentlich bekannt gemacht: .....  
Die öffentliche Auslage wurde vom ..... bis einschl. .... durchgeführt

3. **EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

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