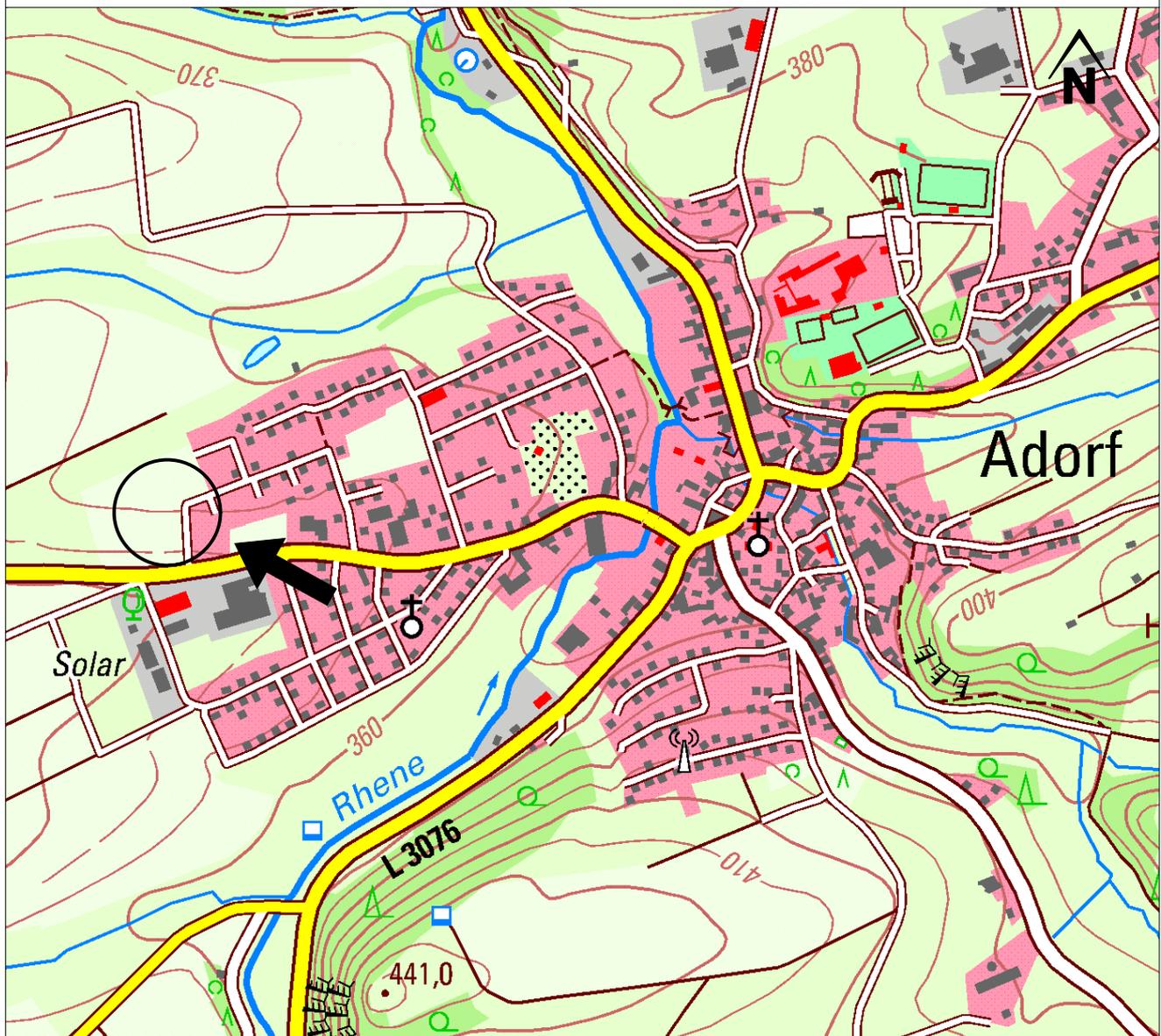


# ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## GEMEINDE DIEMELSEE

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

## SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



PLANUNG: 03. 05. 2021

Gezeichnet: Steffen Butterweck  
Geprüft: Bernd Wecker



# TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

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

[1.1] Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

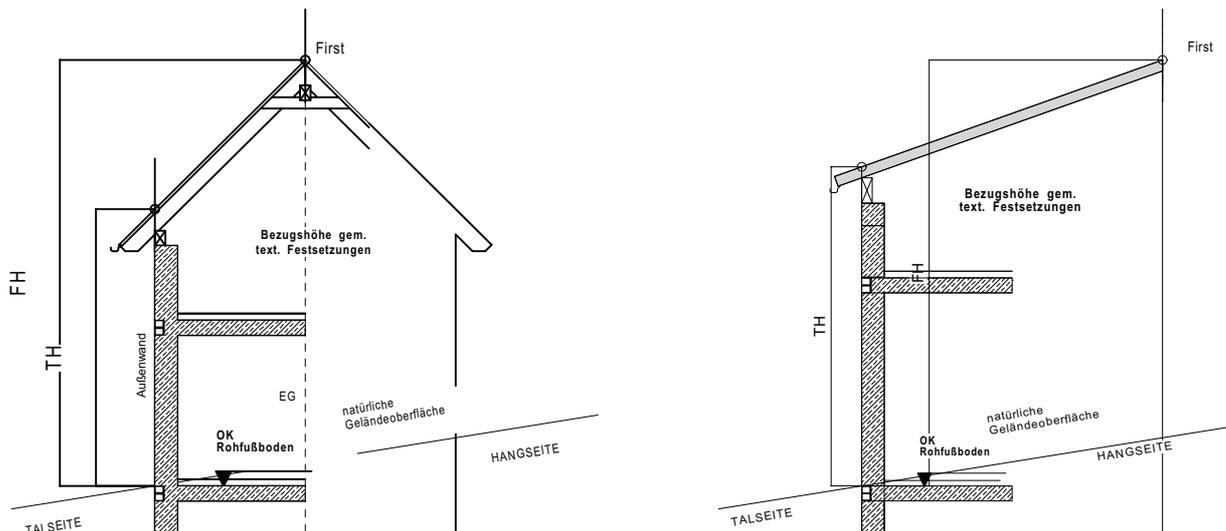
[1.2]  Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

[1.3] Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. 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 Planzeichnung 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):

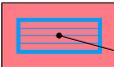
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

### **3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

---

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

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

[3.3]  Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

überbaubare Grundstücksfläche

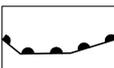
[3.4] Wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden

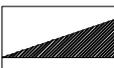
### **4. VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

---

[4.1] Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[4.2]  Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]  
hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

[4.3]  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

[4.4]  Sichtdreieck

[4.5] Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

### **5. 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.

### **6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, 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, 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.

[6.2] Für die private Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmitteln 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.

[6.3] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. 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.

- [6.4] Der Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel oder Düngemittel ist nicht zulässig.
- [6.5] 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.
- [6.6] Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.

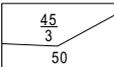
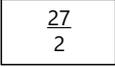
**7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

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

- [8.1] 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.

**9. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN**

- [9.1]  Flurstücksgrenze  Flurstücksbezeichnung

- [9.2]  Flurbegrenzung

- [9.3]  Gebäude; inkl. Hausnummer

- [9.4] Nutzungsschablone

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

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

### **9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- [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.

### **10. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO]

- [10.1] 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.

### **11. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

- [11.1] In dem 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.
- [11.2] 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 Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- [11.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- [11.4] 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.
- [11.5] 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*  
Esskastanie - *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 - *Crataegus 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*

### **12. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

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

## **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.

---

### **ARTENSCHUTZ**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Für eine "instektschonende" Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln 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) einzusetzen.

---

### **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 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 Kreisausschuss des Landkreises 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  
Öffentlich bekannt gemacht: 21. 05. 2021
  
2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]  
Öffentlich bekannt gemacht: 21. 05. 2021  
Einsichtnahmemöglichkeit: vom: 31. 05. 2021 bis einschl. 02. 07. 2021
  
3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]  
Mit Schreiben vom: 20. 05. 2021
  
4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.07.2021 geprüft.
  
6. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Reik", Bereich 3 in der Gemarkung Adorf, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

**7. INKRAFTSETZUNG**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplanes mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. I/13 "Im Reik", Bereich 3 wirksam geworden.

**Hinweis zur Bekanntmachung**

Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Diemelsee unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

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

**8. 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