

## TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgelegt. 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. BAUPLANRECHTLICHE 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 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 untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche von höchstens zehn Prozent, jedoch nicht mehr als 100 Quadratmeter einnimmt.

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-21 BauNVO)  
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. Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, sind die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung einzubeziehen. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung dargestellte zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter, bezogen auf das Normalhöhen Null (NHN) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhennetz 2016, nicht überschreiten.

Für das Gewerbegebiet [GE] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

Der zulässige überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen. Über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungen sind in einem geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

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

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:

Die Firsthöhe (FH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) und bei geneigten Dächern der Oberkante (OK) der Dachhaut das Firstes.

Bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach ist die Wadhöhe als limitierende Höhenbegrenzung anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe (TH) als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt des Hauptgesimses (Attika) bestimmt.

#### 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. Die Länge der Hausformen darf 50 Meter überschreiten. An den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung, beim Bau von Doppelhäusern und von Hausgruppen über zwei oder mehrere Grundstücke darf auf die Grenze gebaut werden.

#### 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)

überbaubare Grundstücksfläche

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

Wasserflächen

#### 8. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND WASSERFLÄCHEN

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

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

#### 9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHELDUNGSTRÄGERS 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. Bau- und Autarkie sind so anzustellen, dass ihre Schwenkbereiche den Schwenkstreifen nicht berühren. Für die gründerische Gestaltung sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leitersseiten einhalten, zu verwenden.

#### 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. 24 BauGB)

Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzpflanzungen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie 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 Ansichtsfächen der Baukörper sind zu gliedern, Material und Farbe sind der Landschaft entsprechend in gedeckten, natürlichen Farbtönen auszuwählen.

### 2. BEGRÜNDUNG 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 hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

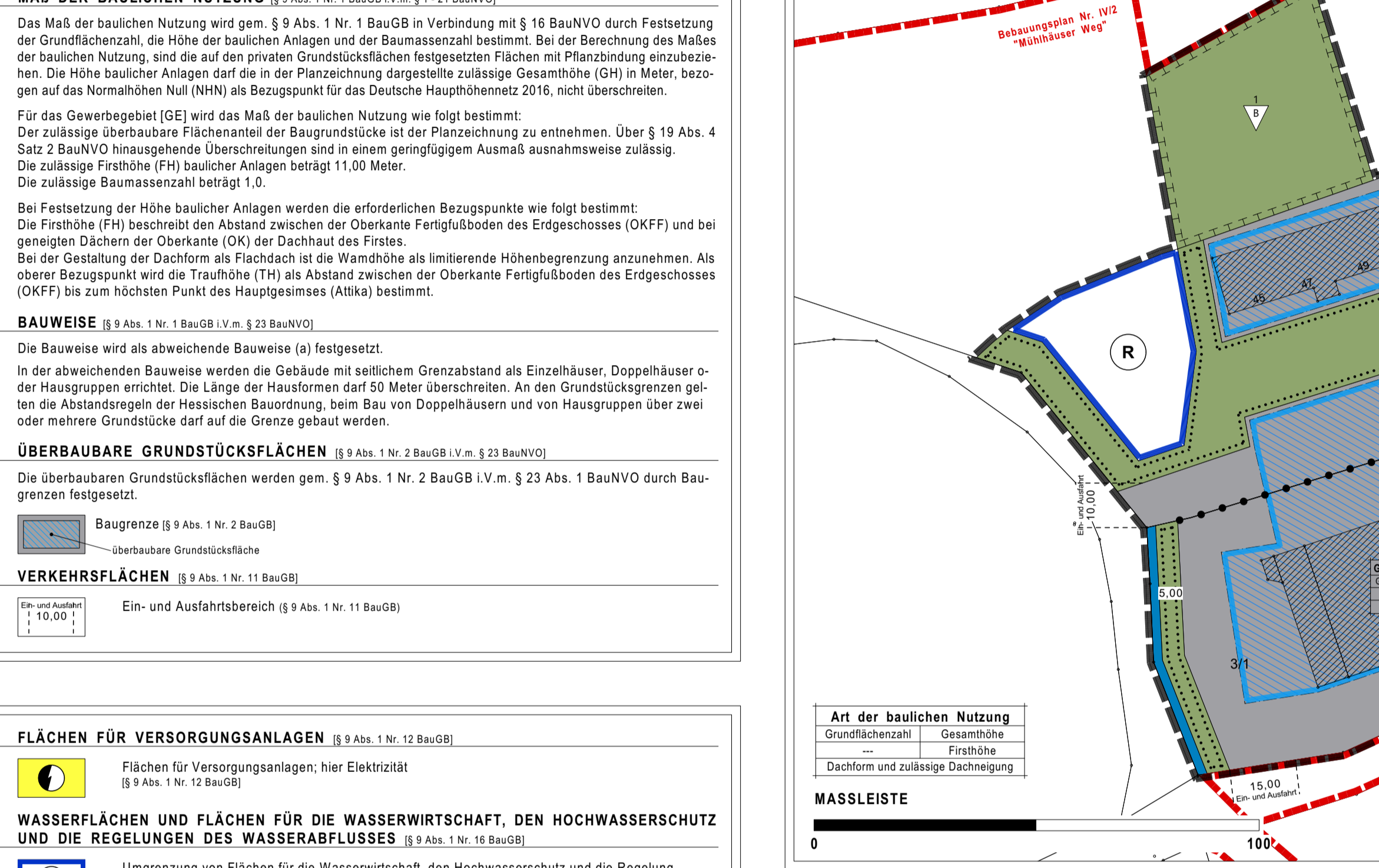
Für die Gestaltung und Begründung von Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze oder Obstbäume einheimischer Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es werden folgende Arten vorgeschlagen (Pflanzzliste):

**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)  
• Standortgerechte 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 wichuriana (Kletterrosen)



Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Gesamthöhe	Firsthöhe	Dachform und zulässige Dachneigung
---	---	---	---	---

MASSLEISTE  
0 100

## IV. 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

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: 28.05.2021  
29.04.2022
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 (2) BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: 29.04.2022  
Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom 09.05.2022 bis einschl. 15.06.2022
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 (2) BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: 12.08.2022  
Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom 22.08.2022 bis einschl. 23.09.2022
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 (2) BauGB): Mit Schreiben vom: 13.04.2022
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 (2) BauGB): Mit Schreiben vom: 09.08.2022
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**: Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahme wurde mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
- SATZUNGSBESCHLUS**: Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" in der Gemarkung Flechtldorf (Diemelsee) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister
- 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) Volker Becker, Bürgermeister
- INKRAFTSETZUNG**: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" wirksam geworden.  
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, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- 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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister



## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

**ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE**  
Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

**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 bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

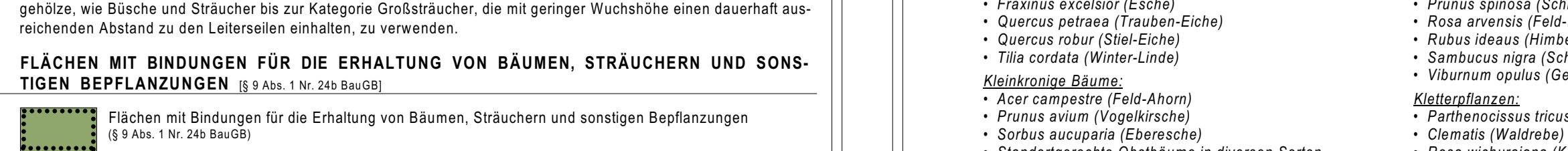
**BODENVERUNREINIGUNGEN**  
Durch die bisherigen Nutzung der Flächen ist mit Bodenverunreinigungen, wie Mineralölkohlenwasserstoffen, zu rechnen. Sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahmen die Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (geruchliche und optische Bodenveränderungen) festgestellt werden, ist der Fachdienst Umwelt und Klimaschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg zu unterrichten, ein Fachgutachterbüro hinzuzuziehen und der Schaden sachgerecht zu sanieren.

Zum Schutz der noch verbliebenen, ungestörten Flächen werden Maßnahmen zum vorbeugenden nachrichtlich übernehmen:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. der Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermaten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen, bodenschonend Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzuleitungen; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenabdeckung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 Meter bzw. 4 Meter bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrtägiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmaten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung uu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalien (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen), Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017)

## ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

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



**PLANUNGSBÜRO BIOLINE**  
OrketalstraÙe 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794

**BIOLINE**

**PLANUNG:** 12. 10. 2022  
**Gezeichnet:** Steffen Butterweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker

Im Auftrag der **GEMEINDE DIEMELSEE**  
Am Kahlenberg 1  
34519 Diemelsee