

## TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/5 "Am Hohenrade" festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1 705 Quadratmeter.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1.1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "Sonstige Sondergebiete [SO]" festgesetzt.

(1.2)  Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

(1.3) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung der "Sonstige Sondergebiete" der Nutzungsart "Ferienhausgebiet [FERIEN]" zugeordnet.

(1.4)  Ferienhausgebiete

(1.5) In dem sonstigen Sondergebiet sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen sowie Betriebe, die der gartenbaulichen Erzeugung dienen, zulässig. Zulässig sind die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen.

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 21 BauNVO)

(1.6) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung des überbaubaren Grundflächenanteils und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, bezogen auf das Normalhöhen Null (NHN) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhezeit 2016, nicht überschreiten.

(1.7) Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:  
 (1.7.1) Der zulässige überbaubare Flächenanteil eines Baugrundstückes beträgt 0,4.  
 (1.7.2) Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.  
 (1.7.3) Die zulässige Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen beträgt 3,00 Meter, die zulässige Gebäudehöhe (GH) 3,50 Meter.

(1.8) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:  
 (1.8.1) Die Gebäudehöhe (GH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) und die geneigten Dächern der Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes.

(1.8.2) Die Wandhöhe (WH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut.  
 (1.8.3) Bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach ist die Wandhöhe als limitierende Höhenbegrenzung für die Gestaltung der Höhe der baulichen Anlagen anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt wird die Wandhöhe (TH) als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt des Hauptgesimses (Attika) bestimmt. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 19 Grad) darf die Wandhöhe ausnahmsweise um 0,5 Meter überschritten werden.

(1.8.4) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 1,0 Meter zulässig.

#### BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1.9) Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

(1.11)  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1.12) Nach § 25 Abs. 3 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1.13)  Straßenverkehrsfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1.14) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der privaten Grundstückserschließung erforderlich werden, sind allgemein zulässig.

#### VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1.15) Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1.16) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bersteinfarbendes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fasadenastrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.

(1.17) 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, Gebüsch 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1.18)  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1.19) Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

(1.20)  Objektbezogenes Symbol für die Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

(1.21)  Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)

(1.22)  Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

(1.23)  Grenze der Flur

(1.24)  Grenze der Gemarkung

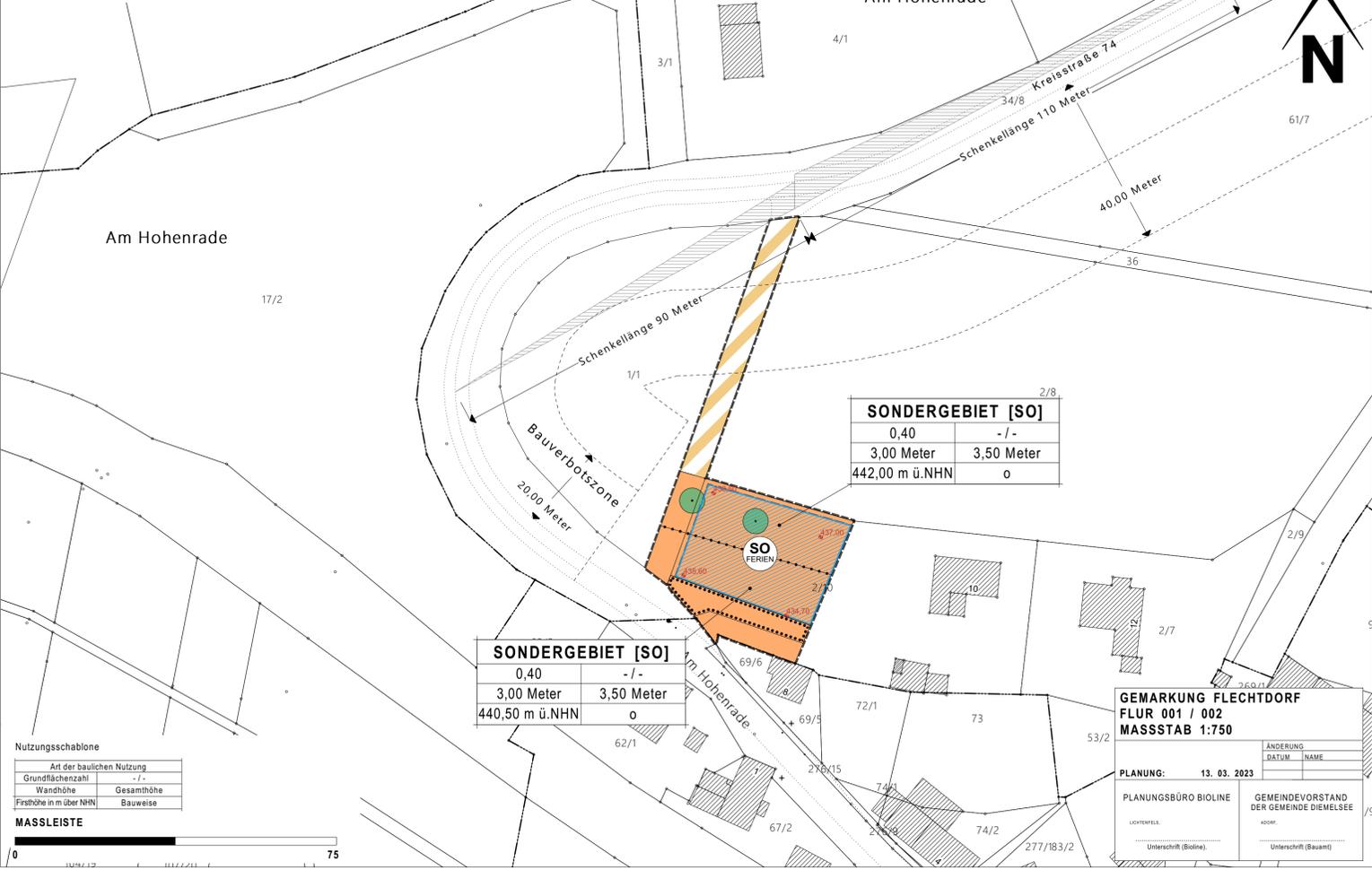
(1.25)  Bemaßung in Meter

(1.26)  Höhenbegrenzung (Bestand im Meter über NHN)

(1.27)  Sichtdreiecke

(1.28)  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## TEIL B PLANZEICHNUNG



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

#### BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HGO)

(2.1) Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen:  
 (2.1.1) Je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder je angefangene 250 Quadratmeter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume können dem Betrieb, der der gartenbaulichen Erzeugung dient, dienen und einer regelmäßigen Neuanpflanzung unterliegen.

(2.1.2) Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.  
 (2.1.3) Großkronige Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

(2.2) Mindestens 40 vom Hundert (v.H.) der Baugebietsflächen sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Angerechnet werden alle Pflanz-, Saat- und Sukzessionsflächen.

#### GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HGO)

(2.3) Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.  
 (2.4) Beleuchtete oder durch Strahler angeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

(2.5) Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besondere Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

(2.6) Die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist längs der Kreisstraße 74 in einer Entfernung bis zu 20,0 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. In einer Entfernung bis zu 40,0 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße 74, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen gem. § 23 Abs. 2 HStG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen).

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

(3.1) Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

#### ARTENSCHUTZ

(3.2) Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Gehölze sind vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

#### BAUVERBOTSZONE

(3.3) Entlang der Kreisstraße 74 besteht gem. § 23 (1) HStG eine Bauverbotszone. Das von dem verfahrensgegenständlichen Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist abzuführen und darf nicht dem Straßengrundstück der K 74 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Durch die Reflexion des Sonnenlichts von eventuellen Moduloberflächen der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien darf keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße entstehen. Darüber hinaus besteht im Abstand von bis zu 40,0 Meter zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn eine Baubeschränkungszone. Hierzu bedürfen Werbeanlagen im betreffenden Bereich der Zustimmung des Straßenbausträgers (hier Hessen Mobil), welcher hierzu mitteilt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden kann, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig.

#### BODENSCHUTZ

(3.4) Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### DENKMALSCHUTZ

(3.5) 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).

#### GELÄNDEHÖHE

(3.6) Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 434,00 Meter ü.NHN und ca. 439,00 Meter ü.NHN.

#### KAMPFMITTEL

(3.7) 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.

#### VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(3.8) Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### VERKEHRSSIMMISSIONEN

(3.9) Von der Kreisstraße 74 gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Der zuständige Straßenbausträger Hessen Mobil teilte hierzu mit, dass es Sache des Trägers der Bauleitplanung ist, die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbausträger nicht übernommen.

#### FREIZUHALTENDE SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

(3.10) Die Sichtdreiecke von der Grundstückszufahrt zur Kreisstraße 74 sind gemäß den Richtlinien einzuhalten und dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

## 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

(4.1) **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB)  
 Beschluss vom  
 Öffentlich bekannt gemacht:

(4.2) **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
 Öffentlich bekannt gemacht:  
 Öffentliche Unterrichtung:

(4.3) **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 Öffentlich bekannt gemacht:  
 Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.

(4.4) **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.

(4.5) **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.

(4.6) **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.

(4.7) **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.

(4.8) **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 Nr. IV/5 "Am Hohenrade" wirksam geworden.

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÜBERSICHTSPLAN o.M.



**GEMEINDE DIEMELSEE**  
 Bebauungsplan Nr. IV/5  
 "Am Hohenrade"  
 Ortsteil Flechtdorf

### VORENTWURF

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 Abs. 2 BauGB

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

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

**PLANUNG:** 13. 03. 2023  
**Gezeichnet:** Steffen Butterweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker