

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 14.602,1 Quadratmeter.

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

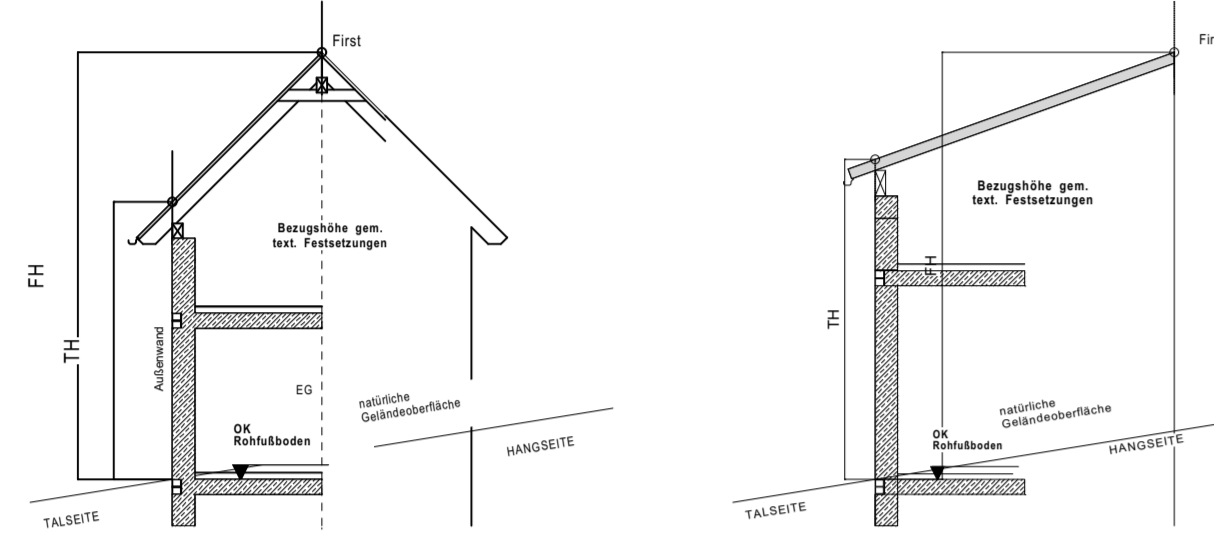
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugelände die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf maximal 8,50 Meter betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf maximal 5,00 Meter betragen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

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)

Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (b) zulässig; Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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)

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: landschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Von- 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)

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 (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 besetzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitshaltung von Bäumen.

Für die private Außenbeleuchtung sind „inspektionschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel 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.

Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodendeposition ist unbelasteter Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Aufragshöhe wird auf 15 Zentimeter beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Verwendung des Oberbodens auf den Freiflächen ihrer Grundstücke zu dulden.

Die Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Verschleißgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weichen Fugen, „Okopflaster“ oder wassergebundene Decke.

Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.

7. ABGRABUNG, AUFSCÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

8. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Flurstücksgrenze

Flurbegrenzung

Gebäude; inkl. Hausnummer

Wasserschutzgebiet TB Vasbeck I und II (Schutzzone III)

Table with 2 columns: Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Bauweise (offene Bauweise), Firsthöhe, Bauweise (E = Einzelfhaus, D = Doppelhaus)

TEIL B PLANZEICHNUNG

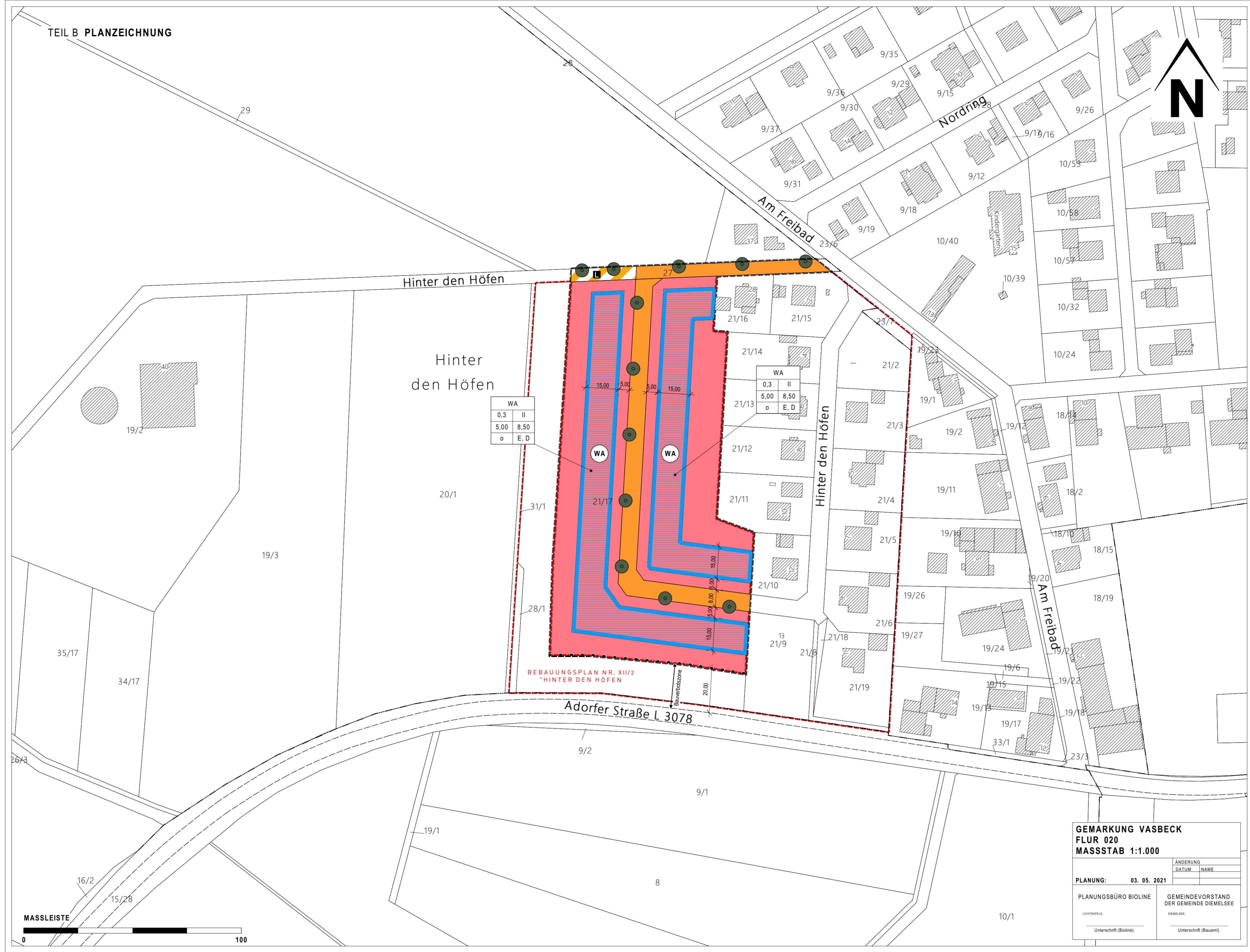


Table with 2 columns: WA, 0,3, 5,00, 8,50, o, E, D

Administrative stamp: GEMARKUNG VASBECK FLUR 020 MASSTAB 1:1.000. Includes fields for PLANUNGSDATUM, PLANUNGSBÜRO BIOLINE, GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE, and signature lines for the Mayor.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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 mit Pultdächern mit einer Neigung ab 5 Grad zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.

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)

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 ausräumbar sein.

11. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen als strukturelle Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erscheinenden Verkehrsanlage und strahlensänger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugangsgängen, 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.

Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Stängärten ist unzulässig.

Je angefangene 200 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 unterhalten.

Auf den festgesetzten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird folgende Ausnahme zugelassen: Bei notwendigen Einbauten sind die Bäume in einer Entfernung bis maximal 5,00 Meter von den vorgesehene Standorten zu pflanzen.

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

- BÄUME: Späthorn, Aker platanoides, Bergahorn, Aker piceoides, Birne, Pyrus pyracantha, Rotbuche, Fagus sylvatica, Walnuss, Juglans regia, Eberesche, Populus tremula, Schwarzpappel, Populus nigra, Graupappel, Populus alba, Traubeneiche, Quercus petraea, Buche, Quercus robur. STRÄUCHER / HECKEN: Kermisbuche, Cornus mas, Heide, Cornus amomum, Weiglilien, Catalpa bignonioides, Pfaffenhütchen, Erythronium yuccifolium, Fallobst, Fraxinus alba, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Hartriebe, Cornus alba. Winterlinde, Tilia cordata, Berglinde, Ulmus glabra, Silberweide, Salix alba, Eselkastanie, Castanea sativa, Felsenbirne, Acer campestre, Schlehdorn, Actaea spicata, Birke, Betula pendula, Haselnuss, Cornus alba, Vogelkirsche, Prunus avium. Roskakanie, Asoculus hippocastanum, Heidekraut, Sorbus alba, Eibisch, Solanum tuberosum, Akele, Malva sylvestris, Fäulekirsche, Fuchsia palustris, Farnkraut, Salix repens, Buchweizen, Salix nigra, Feldweide, Ulmus minor. Johanniskraut, Ribes rubrum, Melissen, Cytisus montanus, Roter Holunder, Sambucus racemosa, Pfaffenhütchen, Viburnum lantana, Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum opulus, Bertram, Bertram vulgaris. Roter Harnelstee, Cornus sanguinea, Rote Heckenrose, Lonicera xylosteum, Felsenrose, Z. Rose canina, Feldrose, Acer campestre, Schwarzerdorn, Prunus spinosa, Brombeere, Rubus.

12. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodengriffen 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 "inspektionschonende" 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, Stingergeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen-Archäologie, 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).

GRUNDWASSERSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz (insbesondere auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gut Forst I und Gut Forst II sowie Brunnen Vasbeck I und Vasbeck II - Wasserschutzgebietsverordnung „Marsberg-Vasbeck“ - vom 25. Januar 2005, StAnz. Nr. 07/2005, S. 785) wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodengriffen 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 IMMISSIONSCHUTZ

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

Aufgrund eventueller Emissionen der angrenzenden Landstraße Nr. 3078 können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Gemeinde Diemelsee als Träger der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch Bandwirkungen in Form von Reflexionen des Sonnenlichts, die von Motoroberflächen potenter Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgehen, nicht beeinträchtigt werden.

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.

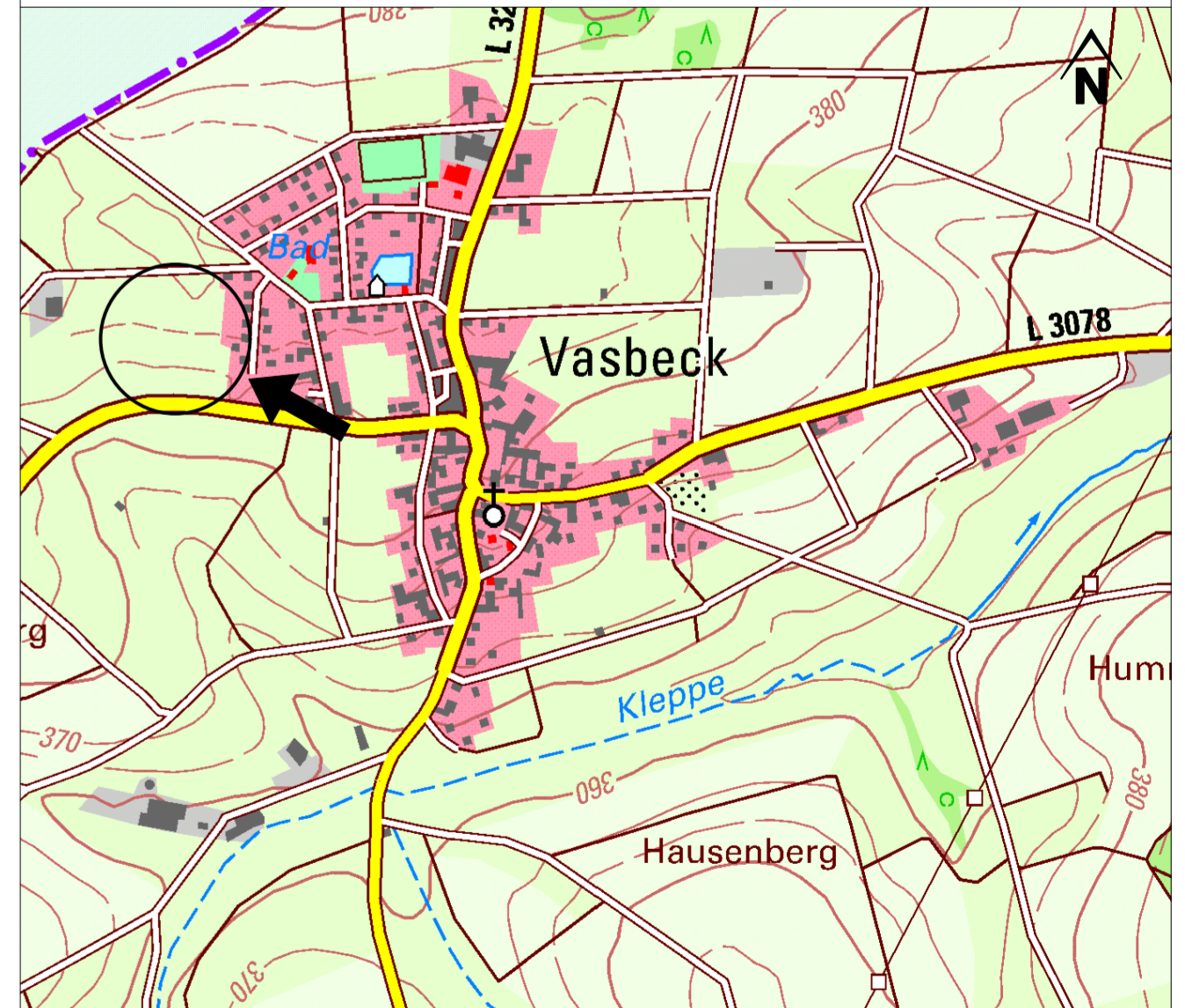
VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

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.

WASSERGEFÄHRLICHE 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 Kreisrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



GEMEINDE DIEMELSEE

Bebauungsplan Nr. XII/3 "Hinter den Höfen" Ortsteil Vasbeck

SATZUNGSEXEMPLAR

Administrative stamp: PLANUNGSBÜRO BIOLINE, PLANUNGSDATUM: 03. 05. 2021, Gezeichnet: Steffen Butterweck, Geprüft: Bernd Wecker.