

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 46.311 Quadratmeter. Rechtsültigkeit 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO]

(1.1) 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]

(1.3) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden 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.

(1.4) Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen 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.

(1.5) Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 der BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

(1.6) Im Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Es sind pro Betrieb Einzelhandelsverkaufsräume nur für die Selbstvermarktung eigener Produkte von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsräume einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche von höchstens zehn Prozent, jedoch nicht mehr als 100 Quadratmeter einnimmt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 21 BauNVO]

(2.1) 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 Normhöhennull (NNH) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupt Höhennetz 2016, nicht überschreiten.

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

(2.2.2) Der zulässige überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke beträgt 0,40, in einzelnen Teilbereichen 0,50. Über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungen sind in einem geringfügigem Ausmaß ausnahmeweise zulässig.

(2.2.4) Die zulässige Baumassenzahl beträgt 1,0.

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

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

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

3. BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

(3.1) Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

(3.2) 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

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

Baumassenzahl [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

überbaubare Grundstücksfläche

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

(5) Ein- und Ausfahrtbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

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

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

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

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

(8.1) Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich, also einer Wellenlänge größer als 400 Nanometer zu verwenden. Bernsteinfarbene bzw. warm-weiße Leuchtmittel bedeuten, dass der Strahlungsanteil zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin liegt.

(8.2) Bei Neubauten ist an Glasflächen, die größer als 2,5 Quadratmeter sind, das Risiko der Kollision von Vögeln durch die Verwendung von Vogelschutzfolien oder Ähnliches zu minimieren.

(8.3) 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 besetzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen ist vor der Fällung von Bäumen, insbesondere von Höhlen- und Quartierbäumen, eine Besatzkontrolle durch anerkannte Gutachtende durchzuführen.

(8.4) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

(8.5) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ist das vorhandene Grünland zu Extensivwiese zu entwickeln. Es sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden
- Mahd der Wiese im jährlichen Wechsel, 50 Prozent der Flächen im jährlichen Turnus - Abfuhr des Mahdgutes

9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSSTRÄGERS ODER EINES BESCHR. PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(9.1) Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(9.2) In den mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben und Anpflanzungen nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen zulässig. Bau- und Autokräne sind so aufzustellen, dass ihre Schwenkbereiche den Sicherheitsstreifen 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 Leiterscheiden einhalten, zu verwenden.

10. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

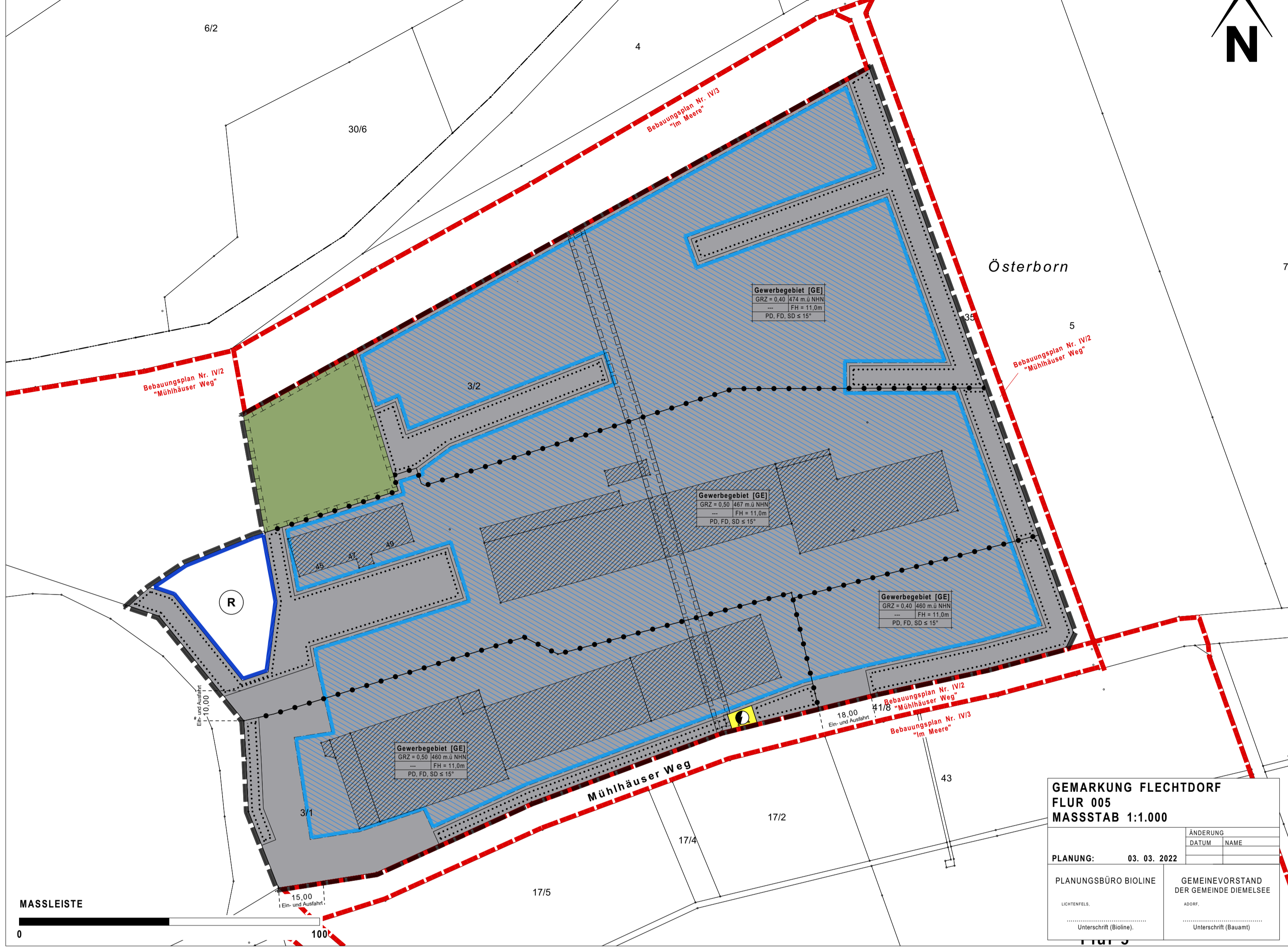
(10.1) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TEIL B PLANZEICHNUNG - NACH DER ÄNDERUNG



MASSLEISTE

0 100

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO]

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

(11.3) Grenze der Flur

(11.4) Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

(11.5) 

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	[Symbol]
Gesamthöhe	[Symbol]
Firsthöhe	[Symbol]
Dachform und zulässige Dachneigung	[Symbol]

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

(1.1) In dem Baugebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- (SD), Pull- (PD), gegeneinanderversetztes Pull- (PD) oder Flachdach in einer Neigung von mindestens 5 Grad und maximal 15 Grad auszuführen.

(1.2) Die Fassaden und Ansichtsflächen der Baukörper sind zu gliedern, Material und Farbe sind der Landschaft entsprechend in gedeckten, natürlichen Farbtönen auszuwählen.

2. Begrünung von Baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

(2.1) 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.

(2.2) 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.

(2.3) Mindestens 10 Prozent der innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen (Hochstamm, St. U. 10/12 Zentimeter) und Sträuchern (2x verjüngt, 60/100 Zentimeter) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2.4) Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen.

(2.5) 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.

(2.6) Für die Gestaltung und Begrünung 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 (Pflanzliste):

- |  |   |
|--|---|
| <b>Großkronige Bäume:</b>                  | <b>Sträucher:</b>                                     |
| • <i>Acer platanoides (Spitz-Ahorn)</i>    | • <i>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</i>          |
| • <i>Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)</i> | • <i>Corylus avellana (Hasel)</i>                     |
| • <i>Carpinus betulus (Hainbuche)</i>      | • <i>Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)</i> |
| • <i>Fagus sylvatica (Buche)</i>           | • <i>Euonymus europaeus (Pflaumbüchchen)</i>          |
| • <i>Fraxinus excelsior (Esche)</i>        | • <i>Prunus spinosa (Schlehe)</i>                     |
| • <i>Quercus petraea (Trauben-Eiche)</i>   | • <i>Rosa arvensis (Feld-Rose)</i>                    |
| • <i>Quercus robur (Stiel-Eiche)</i>       | • <i>Rubus idaeus (Himbeere)</i>                      |
| • <i>Tilia cordata (Winter-Linde)</i>      | • <i>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</i>          |
|  | • <i>Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)</i>    |

- |  |  |
|--|--|
| <b>Kleinkronige Bäume:</b>                             | <b>Kletterpflanzen:</b>                            |
| • <i>Acer campestre (Feld-Ahorn)</i>                   | • <i>Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)</i> |
| • <i>Prunus avium (Vogelkirsche)</i>                   | • <i>Clematis (Waldrebe)</i>                       |
| • <i>Sorbus aucuparia (Eberesche)</i>                  | • <i>Rosa wichuriana (Kletterrosen)</i>            |
| • <i>Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten</i> |  |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE [§ 9 Abs. 6 BauGB]

ALLLASTEN- ODER ALLLASTENVERDACHTSFÄLLE

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.

DENKMALSCHUTZ

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

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdausbaus 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.

ALLGEMEINER SCHUTZ WILD LEBENDER TIERE UND PFLANZEN

Es ist verboten, 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 besetzen (§ 39 BNatSchG).

ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

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

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

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§ 2 BauGB]:

Öffentlich bekannt gemacht:

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT [§ 3 (2) BauGB]

Öffentlich bekannt gemacht: Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom bis einschl.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN [§ 4 (2) BauGB]

Mit Schreiben vom:

4. 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.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" in der Gemarkung Flecht Dorf (Diemelsee) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, 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 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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

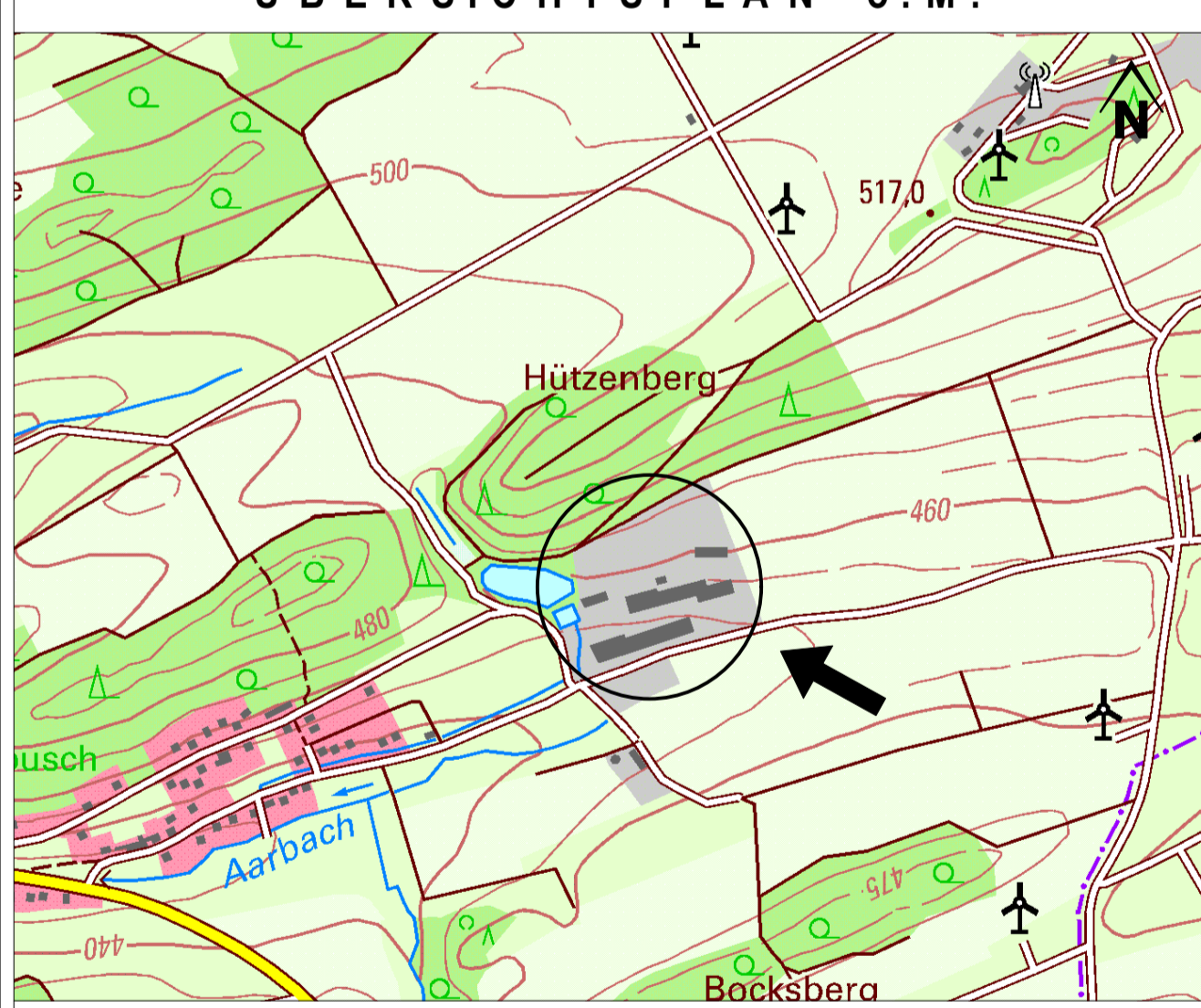
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

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.

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

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE

2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. IV/2 „Mühlhäuser Weg“

Ortsteil Flecht Dorf

PLANENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



Im Auftrag der  
GEMEINDE DIEMELSEE  
Am Kahlenberg 1  
34519 Diemelsee

PLANUNG: 25. 02. 2022

Gezeichnet: Steffen Butterweck

Geprüft: Bernd Wecker