

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE

Bebauungsplan XIII/3 "Am Brink"
Ortsteil Wirmighausen

Ortsteil Wirmighausen

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

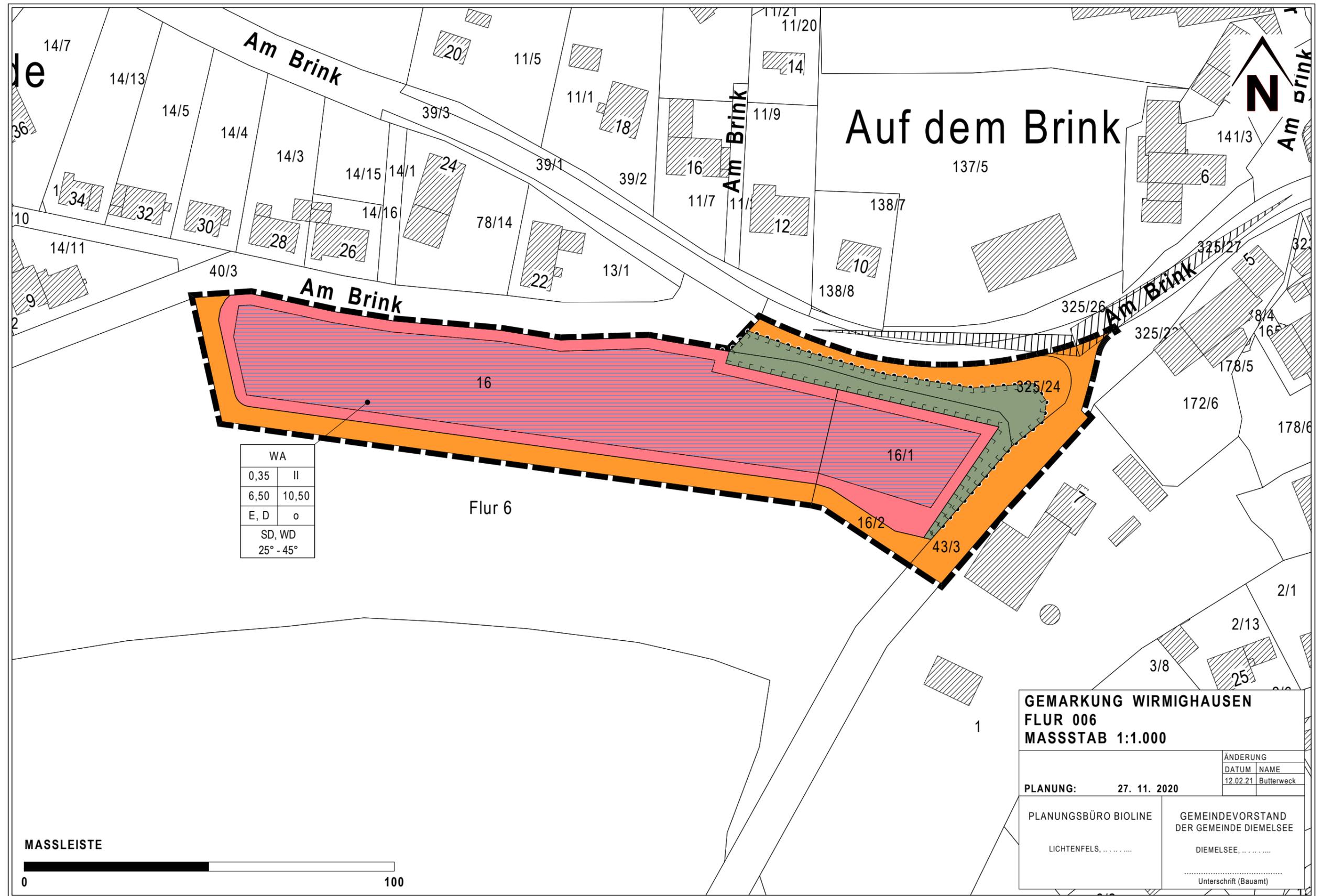
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 27. 11. 2020
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker



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

TEIL B PLANZEICHNUNG



WA	
0,35	II
6,50	10,50
E, D	o
SD, WD	
25° - 45°	

Flur 6

**GEMARKUNG WIRMIGHAUSEN
FLUR 006
MASSTAB 1:1.000**

PLANUNG: 27. 11. 2020	ÄNDERUNG	
	DATUM	NAME
	12.02.21	Butterweck

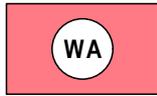
PLANUNGSBÜRO BIOLINE LICHTENFELS,	GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE DIEMELSEE,
	Unterschrift (Bauamt)

MASSLEISTE



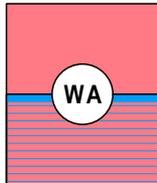
TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO]



Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAUGRENZEN [§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 16, 22 und 23 BauNVO]

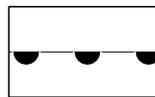


nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]

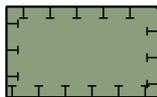


Straßenverkehrsflächen
• öffentlich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB]

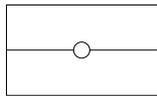


Zweckbestimmung "Schutzpflanzung"

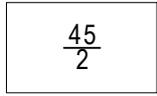
SONSTIGE PLANZEICHEN



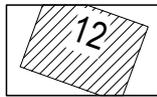
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



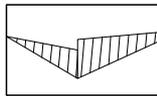
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Gebäude, inkl. Hausnummer



Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]	Bauweise [o = offene Bauweise]
Dachform [Satteldach, Walmdach]	
Dachneigung [zwischen 25 Grad und 48 Grad]	

TEIL A TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 9.210,5 Quadratmeter.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO]

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]

1.1 In dem als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die in § 4 Abs. 3 Nr.3, 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 weid für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 10,50 m betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf max. 6,50 m betragen.

2.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Grundflächenzahl von 0,35 bestimmt das Maß der Bebauung.

2.3 Bestimmung der oberen und unteren Bezugspunkte:



Firsthöhe (FH):
Abstand von Schnittpunkt Mitte Außenwand mit der jeweiligen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe (TH):
Abstand von Schnittpunkt Mitte Außenwand mit der jeweiligen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

3 BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

4.1 Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6.1 Innerhalb der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Laubbäume zu erhalten. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Laubbaum der Sorte des gefällten Baumes oder eine Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind eingriffsminimierend unter größtmöglicher Schonung der Vegetation umzusetzen.

6.2 Abgängiges oder zu rodendes Gehölz ist im Verhältnis 1:3 bei Bäumen und im Verhältnis 1:1 bei Sträuchern zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste [Ziffer 11.1]. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 Meter - gemessen in 1,00 Meter Höhe - gehen in den Bestandsschutz über. In jeder Phase der Baudurchführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Strauchpflanzungen innerhalb der Flächen von dem allgemeinen Wohngebiet zu trennen:
Strauchpflanzungen in Gruppen, insgesamt 30 Stck.

- Pflanzart: *Rubus* (Brombeere)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)

6.4 Anbringung von vier Haselmauskästen im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Baubeginn.

6.5 Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Beseitigung) nur in der Zeit vom 01.11. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

7 DACHGESTALTUNG

7.1 In dem mit WA gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen.

7.2 Für Nebengebäude sind Flachdächer (< 5° Dachneigung) nur dann zulässig, wenn sie fachgerecht begrünt werden. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen (Carports) bis 30 Quadratmeter Grundfläche.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

8.1 Im 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.

8.2 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 Laubbäume oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

8.4 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.

9. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG VON PRIVATEN WEGEN UND ZUFahrTEN

9.1 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.

9.2 Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.

10. BEPFLANZUNG

10.1 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 - *Anulus 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*

TEIL C HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ARTENSCHUTZ

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Außenbeleuchtung sollte mit instektenschonenden Leuchtmitteln mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin) erfolgen.

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).

STRASSENBAULASTTRÄGER

Aufgrund eventueller Emissionen der Kreisstraße 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.

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: 27. 11. 2020
2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 27. 11. 2020
Einsichtnahmemöglichkeit: vom: 07. 12. 2020 bis einschl. 15. 01. 2021
3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 04. 12. 2020
4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN** 05. 11. 2021
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.2021 geprüft.
5. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. XIII/3 "Am Brink", in der Gemarkung Wirmighausen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

.....
(Unterschrift)
Der 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 der Bebauungsplanes Nr. XIII/3 "Am Brink" 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 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)
Der 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)
Der Bürgermeister