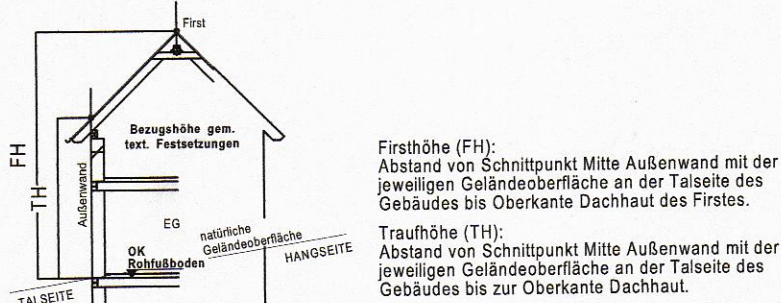


TEIL A TEXTFESTSETZUNGEN

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]

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]
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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO wird 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.
- Die in der Planzeichnung dargestellte Grundflächenzahl von 0,35 bestimmt das Maß der Bebauung.
- Bestimmung der oberen und unteren Bezugspunkte:



3. BAUWEISE I ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

- Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

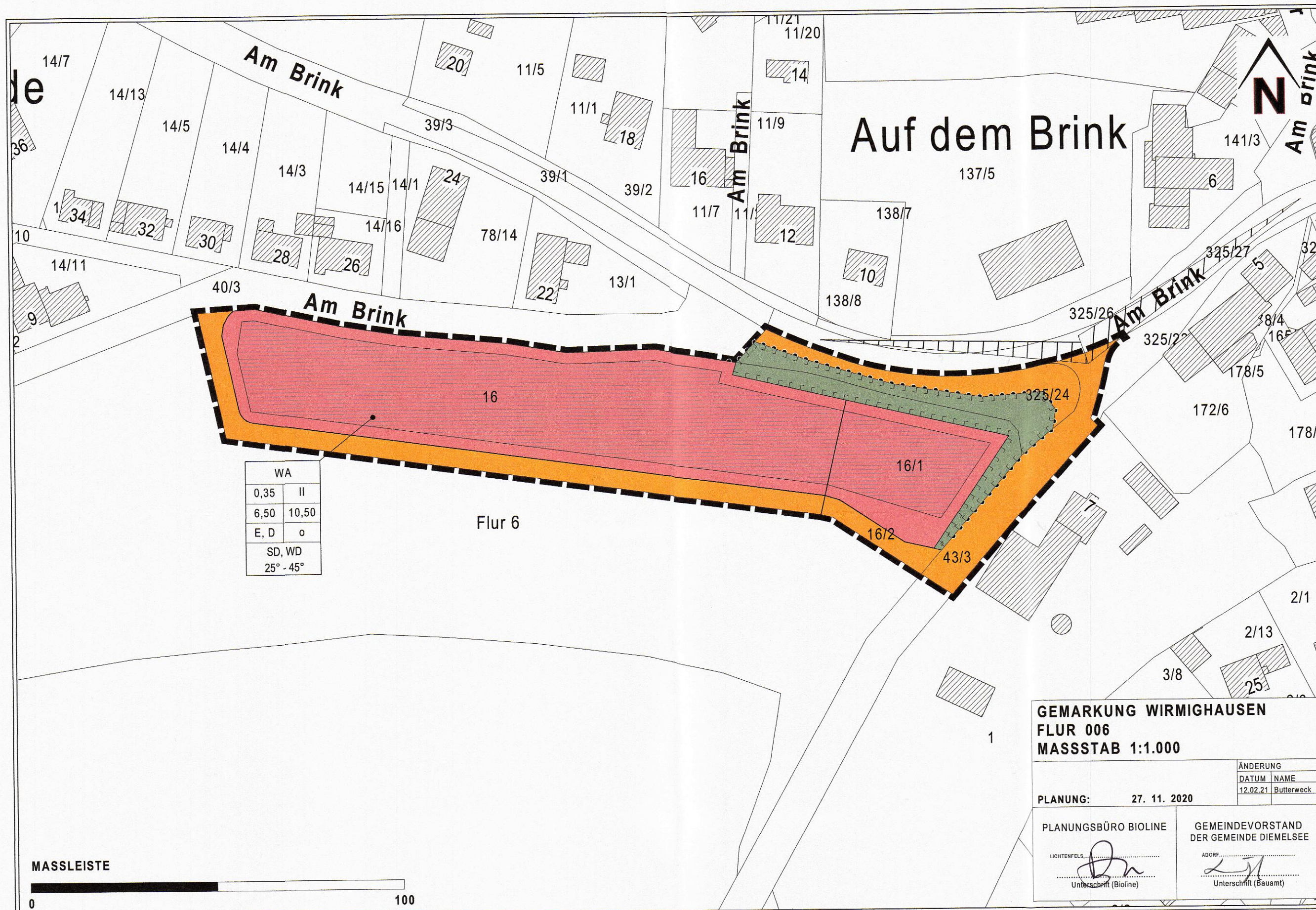
5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

- 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]

- 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 eingriffsmindernd unter größtmöglicher Schonung der Vegetation umzusetzen.
- Abgängiges oder zu rotdendes 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 Bauführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 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)
- Anbringung von vier Haselmauskästen im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Baubeginn.
- 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.

TEIL B PLANZEICHNUNG



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

- DACHGESTALTUNG**
In dem mit WA gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen.
- Für Nebengebäude sind Flachdächer (< 5° Dachneigung) nur dann zulässig, wenn sie fachgerecht begründet werden. Dies gilt nicht für offene Kleingärten (Carports) bis 30 Quadratmeter Grundfläche.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
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 Düngen- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- 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 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 Steingärten ist unzulässig.
- 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.
- OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG VON PRIVATEN WEGEN UND ZUFahrTEN**
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 wassergebundene Decke.
- Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.
- BEPFLANZUNG**
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

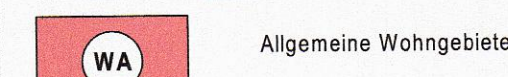
BÄUME	Winterfille - Tilia cordata	Roskaskanie - Aesculus hippocastanum
Spitz-Ahorn - Acer platanoides	Bergahorn - Ulmus glabra	Mehrbere - Sorbus aria
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus	Silberweide - Salix alba	Ellebeere - Sorbus torminalis
Birne - Pyrus pyralis	Eskaastanie - Castanea sativa	Apfel - Malus domestica
Rotbuche - Fagus sylvatica	Feldahorn - Acer campestre	Traubeneiche - Prunus padus
Waldkiefer - Pinus sylvestris	Schwarzahorn - Acer glabrum	Felsenkiefer - Prunus mahaleb
Zitterpappel - Populus tremula	Birke - Betula pendula	Salweide - Salix caprea
Schwarzpappel - Populus nigra	Hainbuche - Carpinus betulus	Bruchweide - Salix fragilis
Grappelpappel - Populus canescens	Vogelkiefer - Prunus avium	Feldulme - Ulmus minor
Traubeneiche - Quercus petraea		
Stieleiche - Quercus robur		

STRÄUCHER | HECKEN

Kornelkirsche - Cornus mas	Roter Hartweige - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana	Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Weißdorn - Crataegus monogyna	Wildrosen - z.B. Rosa carolina
Pfeifenblume - Erythronium europaeus	Feldahorn - Acer campestre
Feldulme - Fraxinus alnus	Schwarzdorn - Prunus spinosa
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	Brombeere - Rubus
Hainbuche - Carpinus betulus	

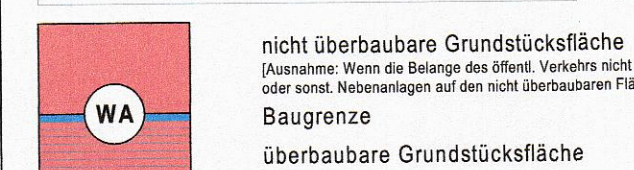
TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG

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]



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



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



SONSTIGE PLANZEICHEN



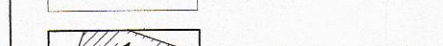
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Gebäude, inkl. Hausnummer



Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartungspflichtige 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 C HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ARTENSCHUTZ

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Außenbeleuchtung sollte mit insektenschonenden 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.

DENKMALSSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, 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 Planungsbehörde 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 Bauutzungsverordnung (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: 13. 12. 2019
27. 11. 2020
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 27. 11. 2020
Einsichtnahmemöglichkeit: vom: 07. 12. 2020 bis einschl. 15. 01. 2021
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 04. 12. 2020
05. 11. 2021
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.2021 geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in ihrer Sitzung am 05.11.2021 den Bebauungsplan Nr. XIII/3 "Am Brink", in der Gemarkung Wirmighausen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Diemelsee, 08.11.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister



Diemelsee, 08.11.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister



7. INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 27.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

Diemelsee, 24.12.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE

Bebauungsplan XIII/3 "Am Brink"
Ortsteil Wirmighausen

Ortsteil Wirmighausen

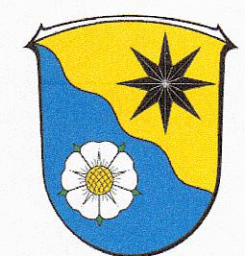
SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Ortelstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9198794

PLANUNG:
Gezeichnet:
Geprüft:

27. 11. 2020
Steffen Butterweck
Bernd Wecker



Im Auftrag der
GEMEINDE
DIEMELSEE
Am Kahlenberg 1
34519 Diemelsee