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 [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

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

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

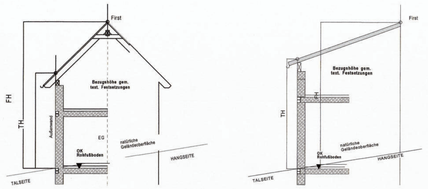
[1.2] WA — Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

[1.3] 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]

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete 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.

[2.2] 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

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

[3.3] Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
überbaubare Grundstücksfläche

[3.4] 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]

[4.1] Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[4.2] Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

[4.3] L — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg

[4.4] Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

[5.] Ver- 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 BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[6.1] 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 stehen, 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 beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

[6.2] Für die private Außenbeleuchtung sind „insektenschonende" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind 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) zu verwenden.

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

[6.4] 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.

[6.5] Es sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien zulässig.

7. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

[7.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (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

[8.1] 65/5/90 Flurstücksgrenze — 22/2 Flurstücksbezeichnung

[8.2] Flurbegrenzung

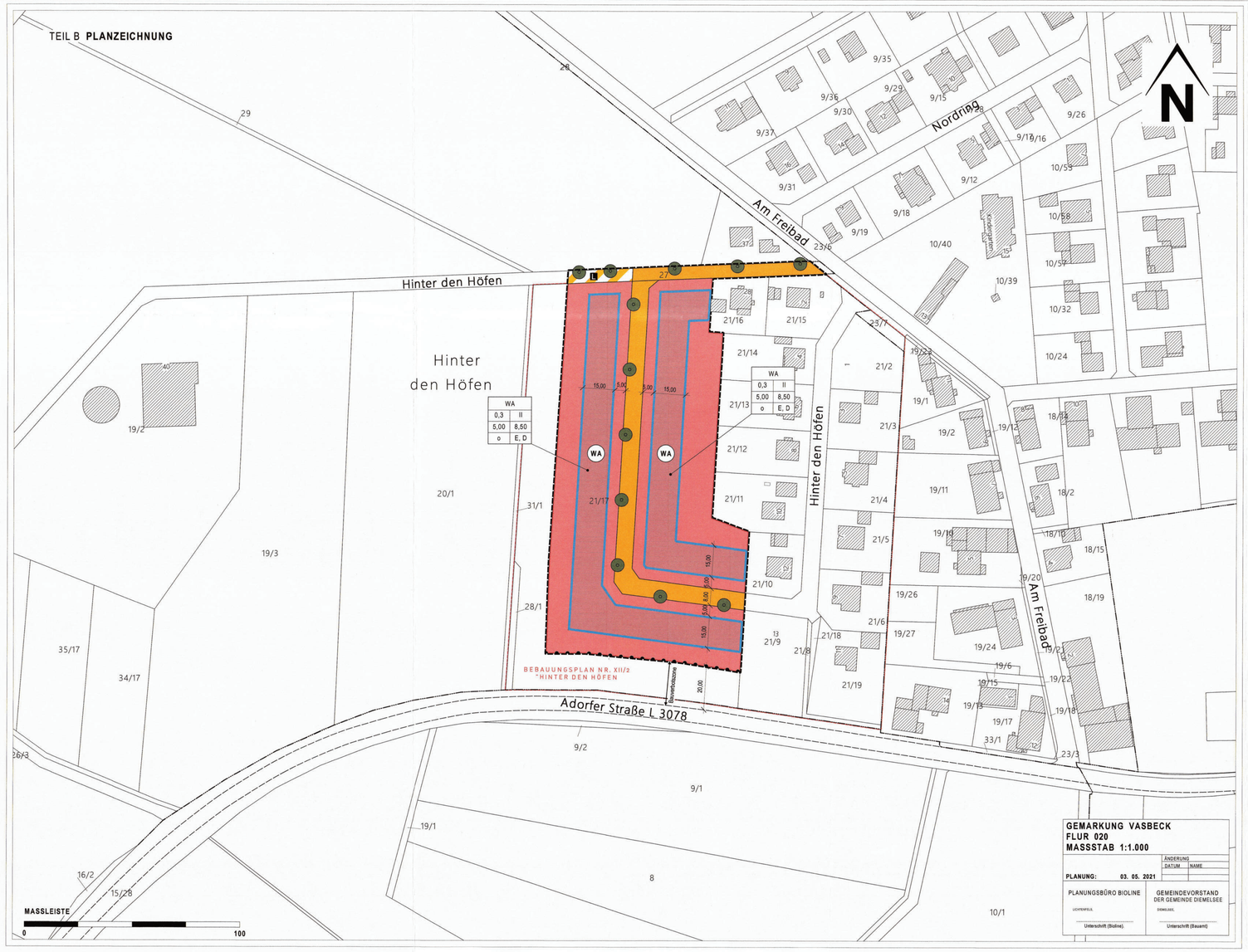
[8.3] Gebäude; inkl. Hausnummer

[8.4] III — Wasserschutzgebiet TB Vasbeck I und II [Schutzzone III]

[8.5] Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [o = offene Bauweise]	Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]

TEIL B PLANZEICHNUNG



GEMARKUNG VASBECK
FLUR 020
MASSSTAB 1:1.000

ÄNDERUNG		
DATUM	NAME	

PLANUNG: 03. 05. 2021

PLANUNGSBÜRO BIOLINE — LICHTENFELS — Unterschrift (Bioline)

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE DIEMELSEE — DIEMELSEE — Unterschrift (Bauamt)

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: 21. 05. 2021

2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 21. 05. 2021
Einsichtnahmemöglichkeit: vom: 31. 05. 2021 bis einschl. 02. 07. 2021

3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 20. 05. 2021

4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. 08. 2021 geprüft.

6. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in ihrer Sitzung am 13. 08. 2021 den Bebauungsplan Nr. XII/3 "Hinter den Höfen", Ortsteil Vasbeck gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Diemelsee, 23.08.2021
(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 05.09.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. XII/3 "Hinter den Höfen", Ortsteil Vasbeck 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.

Diemelsee, 03.09.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. **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.

Diemelsee, 03.09.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

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

[9.1] In dem mit WA gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD), Walm-, (WD), gegeneinanderversetztes Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude wird auf 25 Grad bis 45 Grad festgesetzt. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5 Grad zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.

[9.2] 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]

[10.1] 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 einsehbar sein.

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

[11.1] In dem 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.

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

[11.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.

[11.4] 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 erhalten.

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

[11.6] 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 pyraster
Rotbuche - Fagus sylvatica
Walnuss - Juglans regia
Zitterpappel - Populus tremula
Schwarzpappel - Populus nigra
Graspappel - Populus canescens
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata
Bergulme - Ulmus glabra
Silberweide - Salix alba
Esskastanie - Castanea sativa
Feldahorn - Acer campestre
Schwarzerle - Anlus glutinosa
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Vogelkirsche - Prunus avium
Rosskastanie - Aesculus hippocastanum
Mehlbeere - Sorbus aria
Eibbeere - 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

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

[12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

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

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen 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 "insektenschonende" 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, 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).

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. 765) wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

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 Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch Blendwirkungen in Form von Reflexionen des Sonnenlichts, die von Modulioberflächen potentieller Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgehen, nicht beeinträchtigt werden.

UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Für eine gezielte Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser oder der Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Waldeck-Frankenberg zu beantragen.

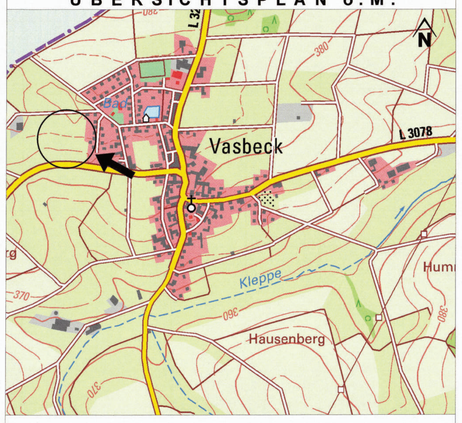
VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

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.

WASSERGEFÄHRDENDE 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 Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE DIEMELSEE

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

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 03. 05. 2021
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker