

Bebauungsplan Nr. XI/3 "Auf der Hute"

Gemeinde Diemelsee OT Sudeck

RECHTSGRUNDLAGEN

in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessische Garagenverordnung
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,5 Geschößflächenzahl (GFZ)
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
GR Mindestens 100 m² Wohnnutzfläche
z.B. TH Traufhöhe als Höchstgrenze (mindestens 3,25 m - maximal 3,75 m)
z.B. FH Firsthöhe als Höchstgrenze (z.B. max. 8,50)

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Umgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN und FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE und ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR und LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25, 25a, 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
s. Ziffer 4.4

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE NACH DER ZEICHENVORSCHRIFT VOM 20.12.1978

Flurgrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein
vorgeschlagene Grundstückspartzellierung
45 Flurstücksnummer
Messpunkt

Ergänzende Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. XI/3 „Auf der Hute“ Erweiterungsgebiet in der Gemarkung Sudeck

Ergänzende Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Bau NVO)

1.1 Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung (HBO) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.
1.2 Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung einzubeziehen.

2. Ausnahmen (§ 23, Abs. 2 bzw. 3, Satz 3 und Abs. 5 Bau NVO)

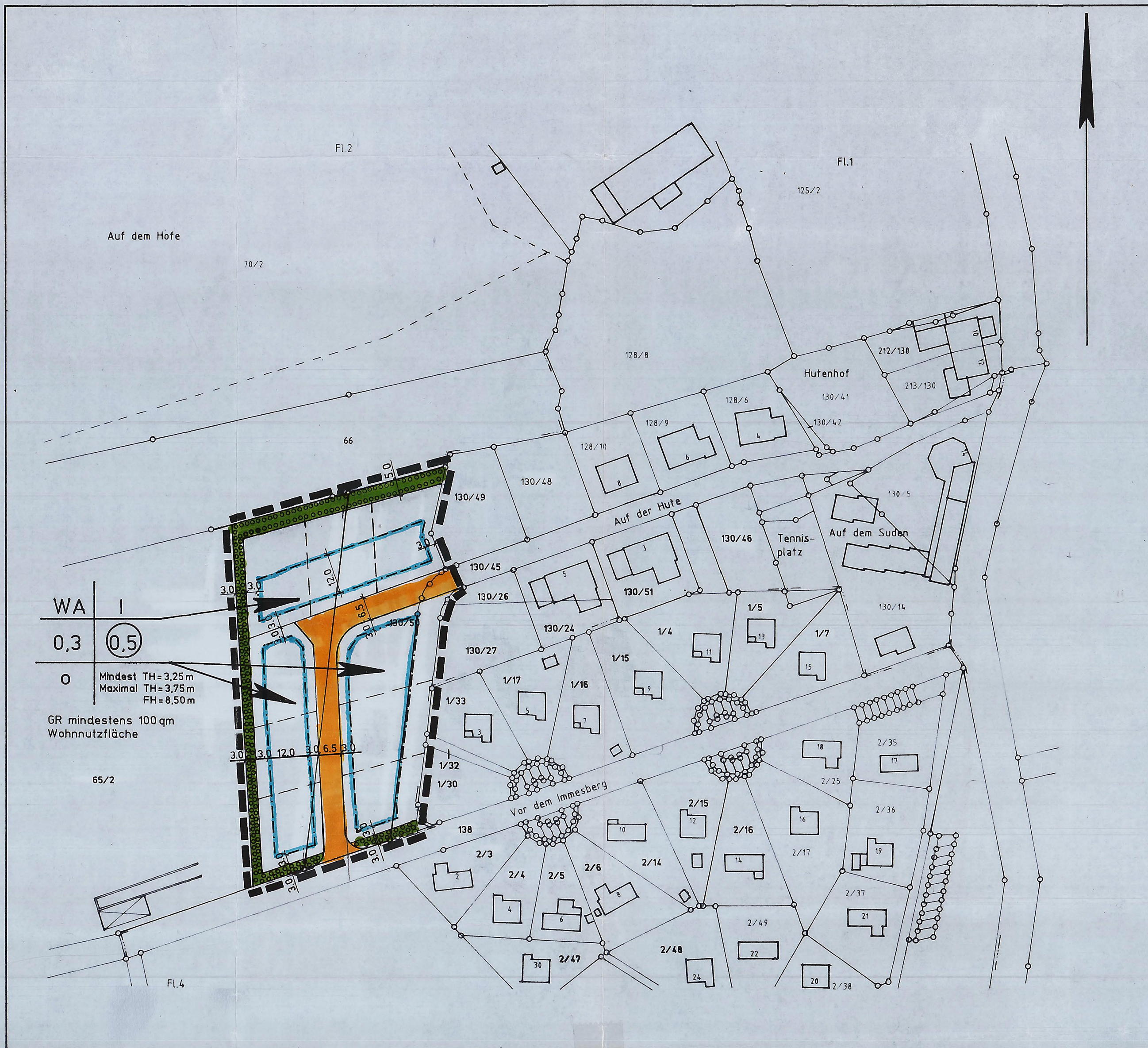
Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen können
- Stellplätze und Garagen
- in Einzelfällen Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge
- Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO
- unterirdische Gebäude
- mit 10 % ihrer Grundfläche oberirdische Gebäude
zugelassen werden.

3. Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Ziffer 3 und 6 BauGB)

Bei einer Grundstücksgröße bis 800 m² sind zwei Wohnungen, bei einer Grundstücksgröße von mehr als 800 m² sind 3 Wohnungen maximal zulässig.

4. Bepflanzung (§ 9, (1) Ziffer 25 BauGB)

4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30% dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein:
- freiwachsende Hecke
- Baumpflanzungen
- Kräuterriese
- Staudenpflanzungen
- Fassadenbegrünungen
- Teiche
- Trockenmauern etc.
Es müssen mindestens 5 der aufgeführten Bestandteile zur Anwendung kommen. Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzenliste beizufügen.



4.2 Je 200 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.

4.3 Auf den Stellplatzflächen im Planungsgebiet ist mindestens je 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.

4.4 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit Sträuchern im Raster von 1,50 x 1,50 m flächendeckend zu begrünen, je 50 m² ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Folgende Bäume und Sträucher sind zu verwenden:

Bäume	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubeneiche
Quercus petraea	- Stieleiche
Quercus robur	- Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Hochstämme
Sträucher	
Cornus sanguinea	- Hartriegl
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Holunder
Kletterpflanzen	
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Schlinger	
Clematis vitalba	- Waldrebe
Lonicera caprifolium	- Geißschlinge

5. Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen und öffentlichen Wege angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,40 m; Tiefe 0,60 m) für die Straße ein.

6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bezugspunkt für die angegebenen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige natürliche Geländehöhe am Gebäude in Gebäudemitte.
- Traufhöhe: bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche
- Firsthöhe: bis OK First des höchsten Gebäudetells.

7. Baugestaltung § 81 HBO

7.1 Dächer sind als Satteldach, Walmdach und gegeneinander versetzttes Pultdach in einer Neigung von 25° - 45° auszuführen.
7.2 Für die Eindeckung der Dachflächen sind rote Tonziegel oder rot durchfarbte Dachsteine zu verwenden, die nicht spiegeln. Auf den Dächern werden Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie zugelassen. Dächer mit Vegetation sind erlaubt.
7.3 Drenpel sind zulässig. Die maximal zulässige Drenpelhöhe wird auf 0,80 m - gemessen an der Außenwand von Oberkante Decke bis Unterkante Dachhaut - festgesetzt.

7.4 Zwerchhäuser und Erker sind zulässig. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen, ihre Breite darf ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Dachneigung der Zwerchhäuser und Erker muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.

7.5 Je Dachsseite sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig. Die Breite der Gauen auf den Hauptdächern wird auf die Hälfte der Traufhöhe beschränkt. Ihr Mindestabstand vom Ortsgang wird mit 1,50 m, vom First mit 1 m festgesetzt. Die Dachneigung der Dachgauben muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig.

7.6 Als Material und Farbe für die Gebäudefassaden sind Putz, Ziegel, gesandete Klinker, Holz oder Naturstein und der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farbtonne zulässig.

7.7 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Sie sind als Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m oder Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen.

Die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, die Bepflanzung auf Sichtdreiecken, an Verkehrskreuzungen und Einmündungen bis zu einer Höhe von 0,50 m - gemessen von Oberkante fertiger Straßen- bzw. Gehwegshöhe - zulässig.

7.8 Die privaten Hauszugangsweg und Zufahrten sind in Pflaster, die mit Rasenfugen verlegt werden können, in Gruppen einheitlich unter Berücksichtigung der Materialien im öffentlichen Straßenraum zu befestigen. Die Stellplätze und deren Vorflächen sind in gleicher Weise zu befestigen.

7.9 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen) dürfen insgesamt 35 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

7.10 Das auf den versiegelten Flächen der privaten Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Kiedrainagen oder sonstige bauliche Maßnahmen zu versickern. Zulässig sind auch Zisternen, die auf den Grundstücken einzubauen sind und pro 10 m² versiegelte Fläche eine Rückhaltung von mindestens 0,2 m³ haben. Das Überschußwasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen zu versickern bzw. in die Kanalisation abzuleiten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten.

7.11 Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 63 der Hess. Bauordnung anzuwenden. Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 63 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßen- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

8. Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten entgegenstehende Festsetzungen außer Kraft.

9. Hinweis auf archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie § 18 Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

10. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Als Kompensation für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Entbuschung von Magerrasenflächen an der Martenbergklippe, Flurstücke 86/23 und 23/1 (jeweils teilweise) in Flur 5, Gemarkung Adorf beansprucht.
Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind auf das Baugebiet umzulegen.

Dieser Plan ist mit der Begründung durch den Beschluß der Gemeindevertretung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden.

Diemelsee, den 18.08.2008

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.12.2007 in der Zeit vom 27.12.2007 bis einschl. 01.02.2008 öffentlich ausgelegen.

Diemelsee, den 18.08.2008

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 18.04.2008 als Satzung beschlossen.

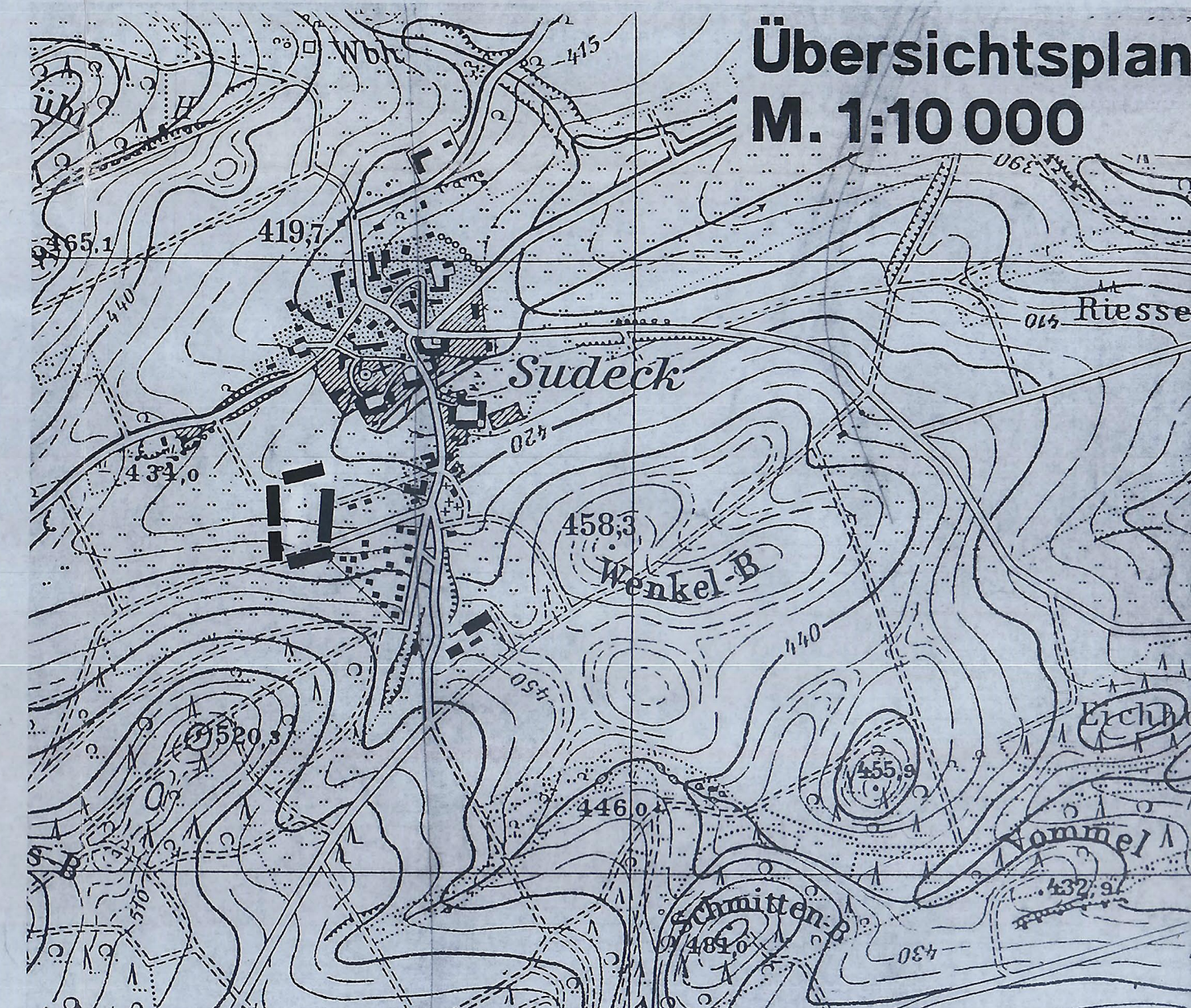
Diemelsee, den 18.08.2008

Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.2008 gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.

Diemelsee, den 10.9.2008

Bürgermeister



Bauvorh.: Bauleitplanung der Gemeinde Diemelsee
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. XI/3 "Auf der Hute" OT Sudeck

Bauherr: Gemeinde Diemelsee
Kreis Waldeck-Frankenberg

Plan: Entwurf

Blatt: 2 M: 1:1.000 Datum: Mai 2007

Gez.: Scho Gepr.: Te
Geändert: Dezember 2007

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Bodo Tempich
Brahmsweg 4 • 52445 Titz/Rödingen • Hardtstr. 14 • 34596 Bad Zwesten
Tel.: (0 56 26) 92 50 13 Fax.: (0 56 26) 92 50 15