

Bebauungsplan Nr. IX/2 " Am Sonnenhang " Gemeinde Diemelsee

OT Schweinsbühl

RECHTSGRUNDLAGEN

in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

z.B. 0,5 Geschosflächenzahl
(GFZ)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe als Höchstgrenze
(z.B. 5,50)

FH Firsthöhe als Höchstgrenze
(z.B. max. 9,50)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze
offene Bauweise

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN

BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie/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
Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN

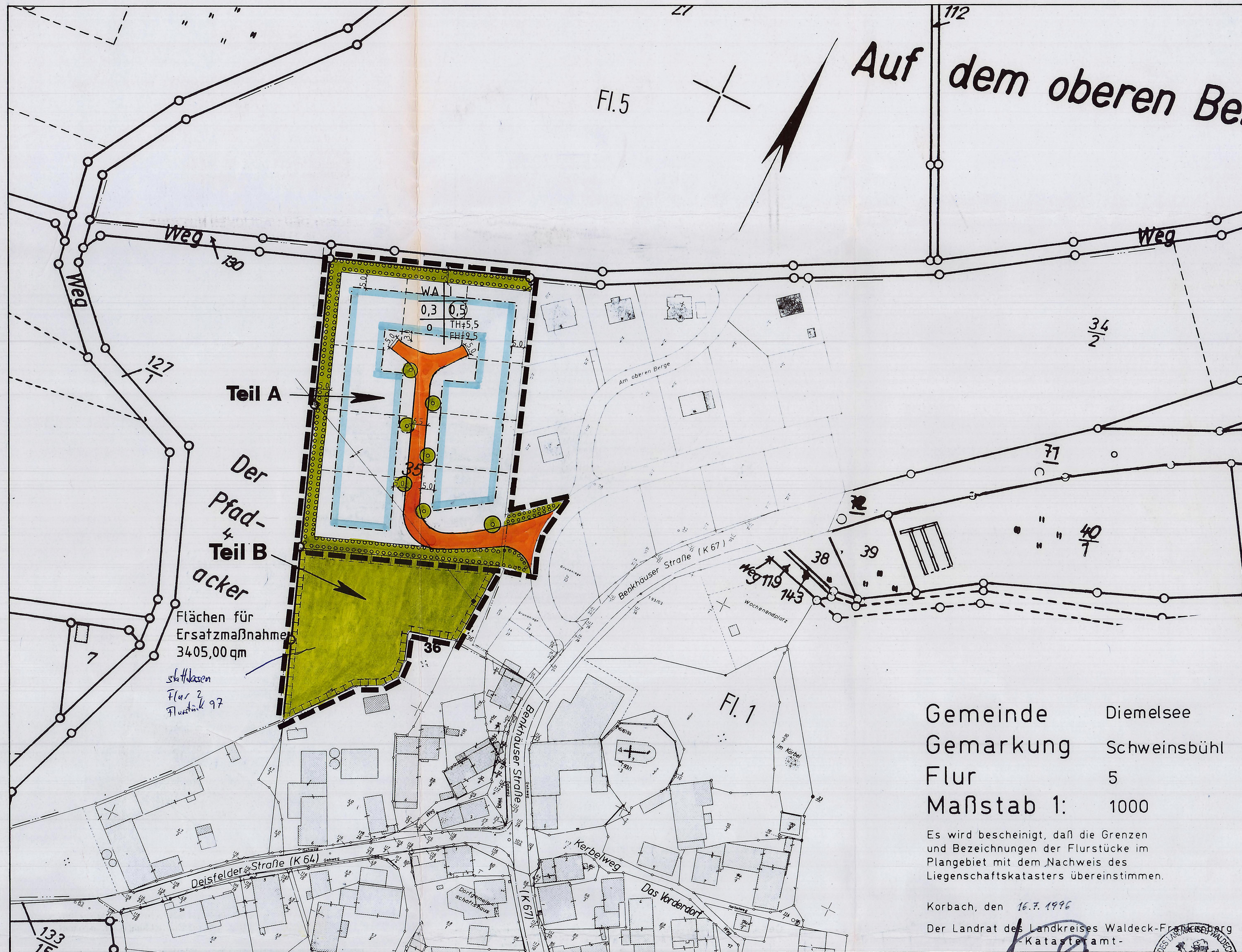
UND HINWEISE

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
Grundstücksparzellierung
45 Flurstücksnummer
Messpunkt



Gemeinde Diemelsee
Gemarkung Schweinsbühl
Flur 5
Maßstab 1: 1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen
und Bezeichnungen der Flurstücke im
Plangebiet mit dem Nachweis des
Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Korbach, den 16.7.1996
Der Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg
Katasteramt

Ergänzende textliche Festsetzungen

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

- Bei Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächenzahl ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- 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 überbaubaren 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. Bepflanzung (§ 9 (1) Ziffer 25 BauGB)

- 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 Fläche nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein:
- freiwachsende Hecke
- Baumplantagen
- Krüppelwiese
- Staudenplantagen
- Fassadenbegrünungen
- Teiche
- Trockenmauern etc.
Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freilichplan mit Pflanzenliste beizufügen.
- Je 150 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum 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.
- Auf den Stellplatzflächen im Plangebiet ist mindestens je 3 Stellplätze ein Laubbäum 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.
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit nachfolgend angeführten Bäumen und 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.

Bäume
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ostrya

Sträucher
Cornus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Hainbuche
Hartweide
Haselnuß
Zweiggrüfler Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rainweide
Schlehe
Schwarz Johannisbeere
Salweide
Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball

Sträucher

- Die Fassaden und Ansichtsfächen der Baukörper sind zu gliedern. Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farbtöne zulässig.
- Die zu gliedernden Gebädefassaden sind in Putz, Ziegel, gesamtem Klinker oder Holz auszuführen.
- Einfriedigungen der Baugrundstücke sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 2 m oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen.
- Bei Verkehrskreuzungen wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt. In dem Gebiet sind die privaten Hauszugangsweg und Zufahrten 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.
- Vorgartenflächen sind unversteigt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen) dürfen insgesamt 35 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Dav auf das versiegelte Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Kiestrassen oder sonstige bauliche Maßnahmen zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten. Zulässig sind auch Zisternen, die auf den Grundstücken errichtet sind, und pro 10 qm versiegelte Fläche eine Kistenschaltung von 0,2 cm haben. Das Überschußwasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen zu versickern bzw. in die Kanalisation abzuleiten.
- Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 68 der Hess. Bauordnung anzuwenden.
- Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 68 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßen- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

6.5 Die Fassaden und Ansichtsfächen der Baukörper sind zu gliedern. Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farbtöne zulässig.

6.6 Die zu gliedernden Gebädefassaden sind in Putz, Ziegel, gesamtem Klinker oder Holz auszuführen.

6.7 Einfriedigungen der Baugrundstücke sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 2 m oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen.

6.8 Bei Verkehrskreuzungen wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt. In dem Gebiet sind die privaten Hauszugangsweg und Zufahrten 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.

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

6.10 Dav auf das versiegelte Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Kiestrassen oder sonstige bauliche Maßnahmen zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten. Zulässig sind auch Zisternen, die auf den Grundstücken errichtet sind, und pro 10 qm versiegelte Fläche eine Kistenschaltung von 0,2 cm haben. Das Überschußwasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen zu versickern bzw. in die Kanalisation abzuleiten.

6.11 Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 68 der Hess. Bauordnung anzuwenden.

Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 68 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßen- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

4. Bepflanzung (§ 9 (1) Ziffer 25 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 zu Straßenhöhen für Aufstufungen, Abgraben, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützmauern (Breite 0,20 m; Tiefe 0,60 m) für die StraÙe ein.

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

Die Gebäudehöhe wird gemessen oberhalb in der Mitte des Gebäudes von OK der natürlichen oder der von der Bauaufsicht festgelegten mittleren Höhe der Geländeoberfläche bei der
- Traufhöhe: bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche
- Firsthöhe: bis OK First des höchsten Gebäudeteiles.

6. Baugestaltung (§ 87 HBO)

6.1 Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur einander anzupassen.

6.2 Dächer sind als Satteldach oder Walmdach in einer Neigung von 25° - 45° auszuführen. Dachform und Dachneigung sind innerhalb einer Baugruppe einheitlich auszuführen.

Hinweis: Gebäude innerhalb der zusammenhängenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden jeweils eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe.

- Für die Färbung der Dachflächen sind naturrote Tonziegel oder ziegelrot durchfarbte Dachsteine zu verwenden. Abweichungen hiervon sind bei Anbringung von Sonnenkollektoren und Grasdächern zugelassen.
- Drempel sind zulässig. Die maximal zulässige Drempelhöhe wird auf 0,80 m - gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Dachhaut - festgesetzt.
- Dachaufbauten sind zulässig, sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen und dürfen einen Mindestabstand von dem Dachrand von 1,50 m und von der Firsthöhe von 1 m nicht unterschreiten.

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

Diemelsee, den 11.12.1996

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach
ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.01.1996 in der Zeit vom
29.01.1996 bis einschl. 12.02.1996 öffentlich
ausgelegen.

Diemelsee, den 11.12.1996

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem.
§ 10 BauGB am 16.05.1997 als Satzung beschlossen.

Diemelsee, den 01.07.1997

Bürgermeister

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 11 BauGB am
genehmigt worden.

Kassel, den 11.07.1997
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 11.07.1997 Az. 32.1.-Diemelsee-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: Dahl

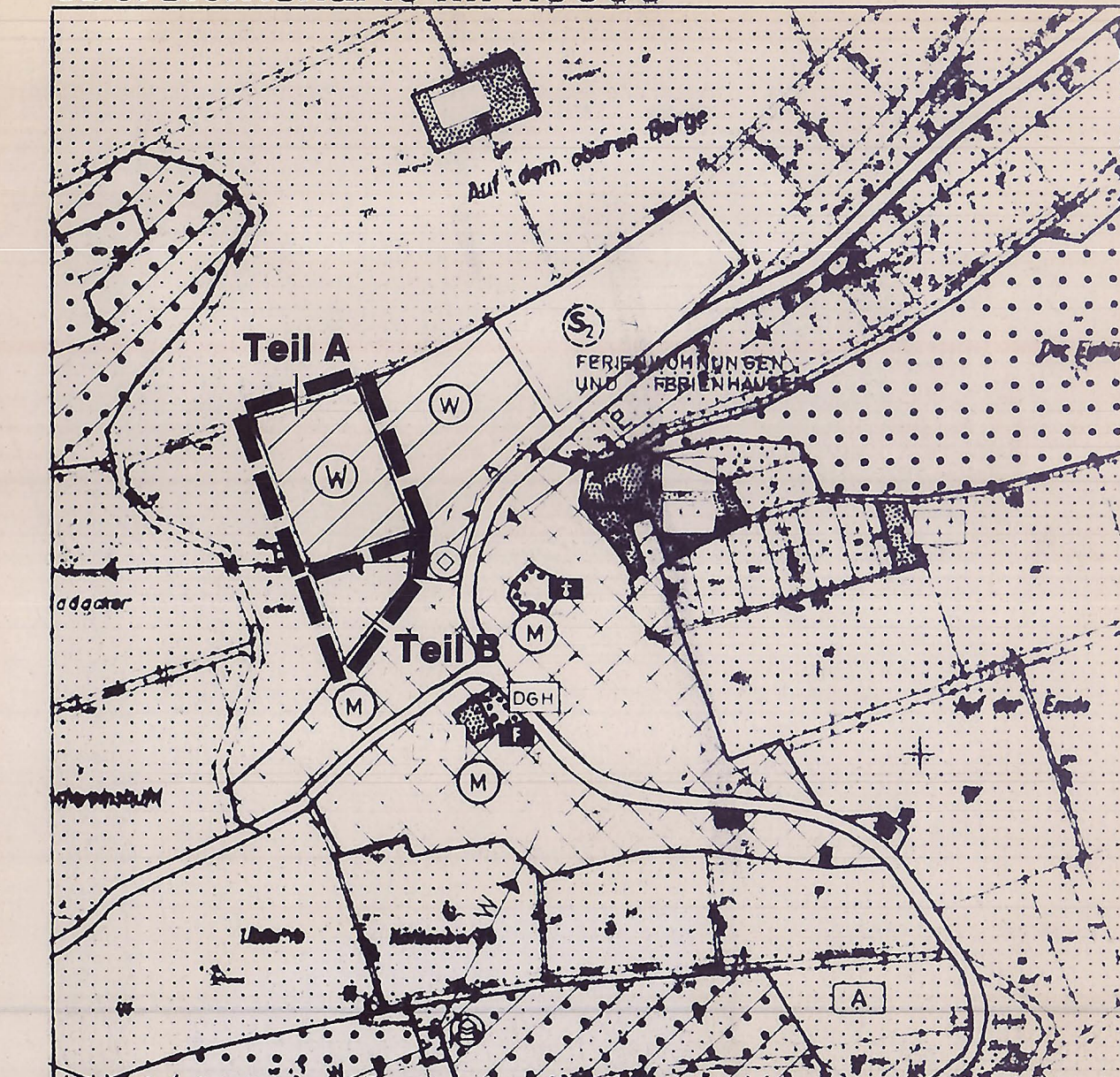
Der Regierungspräsident

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche
Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung ist nach
ortsüblicher Bekanntmachung am 28.11.1997 gem. § 12
BauGB bekannt gemacht worden.

Diemelsee, den 15.12.1997

Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:5000



Bauvorh.: Bauleitplanung der Gemeinde Diemelsee
Bebauungsplan Nr. IX/2 „Am Sonnenhang“
OT Schweinsbühl

Bauherr: Gemeinde Diemelsee
Kreis Waldeck-Frankenberg

Plan: Entwurf

Blatt: 2 M: 1:1.000 Datum: Februar 1996
Gez.: Scho Gepr.: Te Geändert:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Bodo Tempich
Herderstr. 61 40237 Düsseldorf * Hardtstr. 14 34596 Bad Zwesten
Tel.: (0 56 26) 92 50 13 Fax: (0 56 26) 92 50 15