

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 23 435,50 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1.1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO als "Sondergebiete [SO], die der Erholung dienen" festgesetzt.

(1.2) **SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

(1.3) Für die Sondergebiete, die der Erholung dienen, wird gem. § 10 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung "Fremdenverkehrsweesen, hier: Ferienwohnungen in einer Apartmentanlage" festgelegt.

(1.4) Als Art der baulichen Nutzung ist allgemein zulässig:
Bauliche Anlagen für Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personalkreis zur Erholung dienen.
• der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (auch Speise- und Schankwirtschaft), Sport- und Spielanlagen sowie mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Geschäfts-, Büro und Verwaltungsräume.
• die für die Erschließung der Baugebiete erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten, (Tief-)Garagen für den durch der zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf und Anlagen zur Energiegewinnung.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 21 BauNVO)

(1.5) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung dargestellte zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter, bezogen auf das Normhöhennull (NNH) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhennetz 2016, nicht überschreiten.

(1.6) Für die Sondergebiete [SO] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
Die zulässige überbaubare Fläche der Baugrundstücke beträgt 550 Quadratmeter. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3. BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden.

(1.6.2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

(1.6.3) Die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 10,00 Meter. Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 Meter.

(1.7) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:
Die Firsthöhe (FH) beschreibt bei geneigten Dächern den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) und der Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes.

(1.7.2) Die Traufhöhe (TH) beschreibt bei geneigten Dächern den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) und dem Schnittpunkt an der Schnittlinie Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut.

(1.8) Technische Aufbauten: Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung, Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine) bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1.9) Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt.

(1.10) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf 50 Meter nicht überschreiten. An den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung, beim Bau von Doppelhäusern und von Hausgruppen über zwei oder mehrere Grundstücke darf auf die Grenze gebaut werden.

(1.11) Stellung baulicher Anlagen, hier Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung baulicher Anlagen, hier Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

TEIL B PLANZEICHNUNG



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1.12) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

(1.13) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1.14) Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1.15) Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1.16) Für die privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung "Parkanlage" zur öffentlichen Nutzung festgelegt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein nicht zulässig.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1.17) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbnes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte Technologien" ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.

(1.18) 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, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen ist vor der Fällung von Bäumen, insbesondere von Höhlen- und Quartierbäumen, eine Besatzkontrolle durch anerkannte Gutachtende durchzuführen.

(1.19) Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dem Stillgewässer "Diemeltalsperre" zuzuführen, sofern dem weder wasserwirtschaftliche noch -rechtliche Belange entgegenstehen.

(1.20) In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege für den nicht motorisierten Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern dem keine wasserwirtschaftliche oder -rechtliche Belange entgegenstehen.

ANPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1.21) Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1.22) Anpflanzen: Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

(1.23) Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)

(1.24) Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

(1.25) Grenze der Flur

(1.26) Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

(1.27) Bestand der Höhe in Meter über NNH

(1.28) Interpolation der Höhenpunkte (Urgelände)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

(1.1) In den Baugebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Pultdach (PD) in einer Neigung von mindestens 3 Grad und maximal 6 Grad auszuführen.

(1.2) Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind als Putzflächen in der gedeckter Farbgebung, Glasflächen oder als Holzfassade auszuführen. Für die Gestaltung der Außenwandflächen von Staffelfloors sind ausschließlich die Materialien Holz und Glas zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 20 Prozent der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

(1.3) Mindestens 20 Prozent der privaten Grünflächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen können auf diese Pflanzbestimmung angerechnet werden.

(1.4) Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/24 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.

(1.5) Die neu anzulegenden Böschungen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

(1.6) Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen ab 6,00 Meter Breite sind mindestens zu 50 Prozent mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanze (s. Pflanzliste) je 2,00 laufende Meter Fassadenlänge zu pflanzen.

(1.7) Die Dachflächen von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens acht Zentimeter betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

(1.8) Für die Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze oder Obstbäume einheimischer Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind grundsätzlich zu ersetzen. Es werden folgende Arten vorgeschlagen (Pflanzliste):

Großkronige Bäume:

• *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
• *Acer pseudo-platanus* (Berg-Ahorn)
• *Carpinus betulus* (Hainbuche)
• *Fagus sylvatica* (Buche)
• *Fraxinus excelsior* (Esche)
• *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
• *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
• *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Kleinkronige Bäume:

• *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
• *Prunus avium* (Vogelkirsche)
• *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
• Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Bodendeckende Pflanzen:

• *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
• *Prunus avium* (Vogelkirsche)
• *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
• Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Sträucher:

• *Cornus sanguinea* (Roter Hartriege)
• *Corylus avellana* (Hasel)
• *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
• *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
• *Prunus spinosa* (Schlehe)
• *Rosa arvensis* (Feld-Rose)
• *Rubus idaeus* (Himbeere)
• *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
• *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

• *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)
• *Clematis* (Waldrebe)
• *Rosa wichuraiana* (Kletterrosen)

GESTALTUNG DER STANDFLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTNISSE (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

(1.9) Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so mit Baulilien oder lebenden Hecken zu umgeben, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind. Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche Gestaltung der Umgebung einfügen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1.1) Bei Erdarbeiten farblich oder geruchlich Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

(1.2) Denkmalschutz
Werden bei Bodengriffen farblich oder geruchlich Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

(1.3) Kampfmittel
Werden bei Bodengriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

(1.4) 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.

(1.5) Beleuchtung
Die Beleuchtung von Wegen und Zufahrten sollte in Form einer intelligenten Beleuchtung ausgeführt werden. Dies bedeutet, dass die Beleuchtung im Ruhezustand bis 22:00 Uhr maximal 10 Prozent der Beleuchtungsstärke aufweist. Nach 22:00 sollte eine technische Vorkehrung vorgesehen werden, die die Beleuchtung nur bei Benutzung der Wege aktiviert.

IV. 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

(1.1) **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): 12. 02. 2021
Öffentlich bekannt gemacht:

(1.2) **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 (2) BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom bis einschl.

(1.3) **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 (2) BauGB)
Mit Schreiben vom:

(1.4) **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahme wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

(1.5) **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/7 "Hinter der Kirche" in der Gemarkung Heringhausen (Diemelsee) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Volker Becker, Bürgermeister

(1.6) **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) Volker Becker, Bürgermeister

(1.7) **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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/7 "Hinter der Kirche" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 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) Volker Becker, Bürgermeister

(1.8) **ÜBERSICHTSPLAN o.M.**

GEMEINDE DIEMELSEE
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/7 "Hinter der Kirche" Ortsteil Heringhausen

VORENTWURF

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 13. 03. 2023
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker

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