

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 38 688 Quadratmeter.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO]

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. § 11 BauNVO]

[1.1.1] 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 § 11 BauNVO als "Sonstige Sondergebiete [SO]" festgesetzt.

[1.1.1.1]  Sonstige Sondergebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, Punkt 1.4.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990]

[1.1.2] Für die sonstigen Sondergebiete wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien, hier: Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgelegt.

[1.1.3] Als Art der baulichen Nutzung ist allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung für die Nutzung, Speicherung (Batteriespeicher) und Umwandlung solarer Strahlungsenergien (auch technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung und Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 249a BauGB dienen) geeignet sind,
- der Eigenart des Gebiets entsprechende Betriebs-/Wartungseinrichtungen oder Anlagen zur Pflege und Unterhaltung der Anlagen für die Nutzung, Speicherung und Umwandlung solarer Strahlungsenergien sowie
- die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten, für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf sowie Einfriedungen und Überwachungs- und Blendschutzmaßnahmen zur Sicherung der Anlagen zur Nutzung, Speicherung und Umwandlung solarer Strahlungsenergien.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 71 BauNVO]

[1.2] 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. Für die Sondergebiete [SO] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

[1.2.1] Der zulässige überbaubare Flächenanteil des Baugrundstücks beträgt 0,5. Für die Ermittlung der Grundfläche maßgebend ist die Baugebietsfläche. Als überbaubare Fläche sind die Grundflächen von Betriebs-/Wartungseinrichtungen, Anlagen zur Pflege und Unterhaltung, die Erschließung des Baugebietes erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten, für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf sowie für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung für die Nutzung, Speicherung und Umwandlung solarer Strahlungsenergien geeignet sind, wobei die von den Modulflächen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche zu werten ist.

[1.2.2] Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

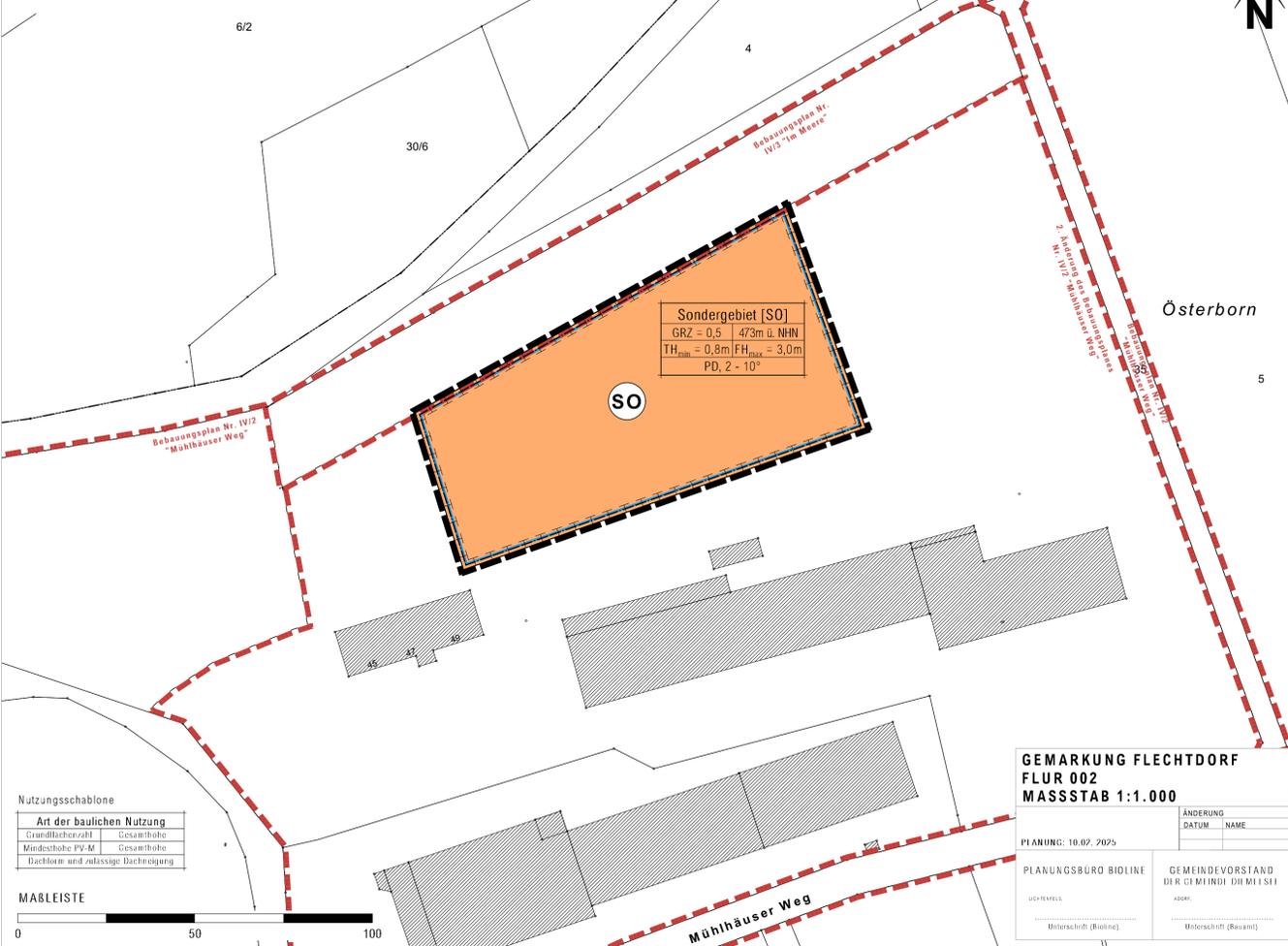
[1.2.3] **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie – Photovoltaikmodule (PV-M).**
Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) darf 3,00 Meter nicht überschreiten. Als Mindestmaß zur Höhe der Oberkante der Photovoltaikmodule (MH) wird eine Höhe von 0,80 Meter festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird das vorhandene Geländeniveau festgelegt. Als oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe wird die Oberkante (ÖK) der Moduloberfläche (Firstlinie) festgelegt.

[1.2.4] **Anlagen zur Speicherung und Umwandlung solarer Strahlungsenergie – Gebäude.**
Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) darf 5,00 Meter nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt wird das vorhandene Geländeniveau festgelegt. Als oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe wird die Oberkante der Dachhaut (Firstlinie) festgelegt.

BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 27 BauNVO]

[1.3] Die Bauweise wird als von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die Länge der baulichen Anlagen 50,0 Meter überschreiten dürfen. An den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung.

TEIL B PLANZEICHNUNG



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

[1.4] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[1.4.1]  Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Punkt 1.4.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990]

 überbaubare Grundstücksfläche

[1.4.2] Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

[1.5] Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist mit Ausnahme einer befestigten Kabelführung entlang der Konstruktion unzulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[1.6] Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, stroblierarm 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 Prozent Upward Light Ratio) und Leuchtmittel für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 2.700 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren- und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

[1.6.1] Einsatz von synthetischen Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln oder Reinigungschemikalien ist allgemein nicht zulässig.

[1.6.2]  Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990]

[1.6.3] **Bewirtschaftungsregel:**
Es ist eine extensive Wiese mit regionaltypischer, kräuterreicher Einsaat anzulegen. Es ist eine Beweidung mit Schafen zwischen Mitte Mai und Ende August durchzuführen. Die Beweidung erfolgt kurzzeitig intensiv in zwei Weidenutzungsphasen pro Jahr mit hoher Kopfzahl. Der erste Weidegang sollte bis Mitte Juni erfolgen. Die Beweidungsdauer richtet sich nach der Aufwuchsmenge. Der Abstand zwischen zwei Beweidungsterminen beträgt mindestens acht Wochen. Die zweite Nutzung kann auch als Mahd, gegebenenfalls von Teilflächen, erfolgen.

[1.6.4] Die Tragvorrichtung für die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule) sind ohne Betonfundamente durch Pfahlgründung (Rammpfahl oder Schraubverankerung) im Boden zu verankern.

[1.6.5] Der lichte Reihenabstand zwischen den jeweiligen Modultischen muss mindestens 3,00 Meter betragen.

[1.6.6] Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

[1.6.7] Ein Befahren der Böden während der Bauphase ist ausschließlich bei trockenen Witterungsverhältnissen zulässig.

[1.6.8] Die Entwicklung der Grünlandbestände ist mittels eines fünfjährigen Monitorings zu überwachen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

[1.7.1]  Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

[1.7.1]  Flurstücksbezeichnung

[1.7.2]  Grenze der Flur

[1.7.3]  Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

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

GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

[2.1] Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

[2.2] Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

[2.3] Einfriedungen zur Sicherung der Anlage sind zulässig. Es ist eine mindest Bodenfreiheit von 15 Zentimetern einzuhalten. Die Einfriedung darf aus Stabmattenzäunen oder ähnlichen Materialien errichtet werden. Lebende Hecken sind ebenfalls zulässig.

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

BESONDERER SCHUTZ WILD LEBENDER TIERE UND PFLANZEN (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- 2) Bestehende bauliche Anlagen sind vor der Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- 3) Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- 4) Baumhöhlen und bauliche Anlagen sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten durch qualifizierte Personen zu überprüfen,
- 5) Rodungen von Hohlbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Vorkolonienbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten. Es liegt ein Gutachten vor, welches nur geogene Vorbelastungen festgestellt hat.

BODENSCHUTZ

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen.

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).

GELÄNDEHÖHE

Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 455,00 m ü. NHN und ca. 470,00 m ü. NHN.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen 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.

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

4.1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat die Einleitung in das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" in ihrer Sitzung am 11.07.2023 gefasst. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf), der Begründung und Umweltbericht sowie der bodenkundlichen Untersuchungen im Zeitraum vom bis zum . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom bis zum aufgefordert.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, dem Umweltbericht, der bodenkundlichen Untersuchungen sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis zum . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .

4.5 Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom bis zum aufgefordert.

4.6 Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Das Ergebnis der über die Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

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

4.7 Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

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

4.8 Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschliefte Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beschliefte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenutzungsplans und nach § 214 (3) S. 7 BauGB beschliefte Mängel des Abwägungsverganges 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 beschlieflich sind.

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

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



GEMEINDE DIEMELSEE

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/2 "Mühlhäuser Weg" Ortsteil Flechtendorf

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: 10.02.2025
Gezeichnet: Martha Schmidt
Geprüft: Steffen Butterweck



GEMEINDE DIEMELSEE
Am Kalenberg 1
34519 Diemelsee