

Teil A



LEGENDE Planung:

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
(Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO))
- Verkehrsf lächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsf lächen
 - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Private Parkplätze
- Grünf lächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- F lächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- F lächen für die Landwirtschaft
- Nachrichtliche Darstellungen**
- geplante Grundstücksabteilung
(Die eingetragenen Grundstücksangaben sind nicht bindend. Die verbleibenden Grundstücksangaben werden später durch eine katastramtliche Vermessung hergestellt.)
- Sichtdreieck

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und F lächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von F lächen für Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Str äuchern
- Sonstige Pflanzenzei hen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von F lächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauGB) (in der Bauvorschrift sind auch keine Nebengebäude und Gänge mit einzeln)
 - Fluggrenze
 - Flussabzugsgrenze
 - Flussabzugsnummer

Füllschema der Nutzungserschablonen

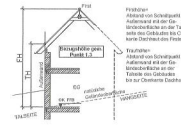
WA	Art der baulichen Nutzung
I	Anzahl der Traufhöhe (TH) in Vollgeschossen (Vollhöhen in Vollhöhen)
0,4/-	Bauweise
o	Dachform
SD,WD,KWD,PD	

SD= Satellendach
WD= Walmdach
KWD= Krüppelwalmdach
PD= Pultdach

Teil B

Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

- Art und Maß der Bebauung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1)
 - Das mit (a) gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann. Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 8,00 m betragen. Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 4,50 m begrenzt.
 - Das mit (b) gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmen das Maß der Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann. Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 14,00 m betragen. Die TH wird auf max. 6,00 m festgesetzt.



Liste der für eine Bepflanzung der Gärten zu empfehlenden Gehölzarten

- Auswahlkriterien:**
- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation außer Buche, da dies eine ausgesprochene Waldart ist - außerdem weitere einheimische Arten.
- Großkrönige Bäume:**
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
 - Betula pendula (Hängebirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxino excelsior (Eiche)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Eiseneiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Ulmus campestris (Feld-Ulm; reinerer Arten)
- Kleinkrönige Bäume:**
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Prunus avellana (Nussbaum)
 - Saxifraga (Sal-Wald)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa aversa (Feld-Rose)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Keltiger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Sträucher:**
- Cornus sanguinea (Roter Hantopfe)
 - Corylus avellana (Nuss)
 - Crataegus monogyna (Englischer Weißdorn)
 - Erythronium europaeum (Pfaffenblücher)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa aversa (Feld-Rose)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Keltiger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2)

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- F lächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaftsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.
 - Der Anteil an Korridoren darf 15 % der Gesamtzahl der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.
 - Als Mindestausstattung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - 3.3.1 Auf jedem Grundstück sind mindestens drei standortgerechten Laubb- oder Obstbäume oder Obstläuze zu pflanzen. Zwei von diesen Kleinkrönigen, standortgerechten Laubb- oder Obstbäumen können durch andere, ökologisch etwa gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.
 - 3.3.2 Der Pflanzung eines Kleinkrönigen, standortgerechten Laubb- oder Obstbaumes entspricht jeweils eine Nummer der nachfolgenden Liste:
 - A) 30 lfm. Heckerpflanzung, einheimische + standortgerechte Arten, geschnitten
 - B) 20 lfm. Wildhecke, 2-reihig, freiwachsend
 - C) 150 m² Blumenwiese, 1-2 Schreite pro Jahr
 - D) Dachbegrünung Carport + 30 m² Fassadenbegrünung + 20 m² Gartenhecke, naturnah gestaltet
 - E) Dachbegrünung Carport + 30 m² Fassadenbegrünung + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer
 - F) 20 m² Gartenhecke, naturnah + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer
 - 3.3.3 Als Ersatz für die Pflanzung von drei Kleinkrönigen, standortgerechten Laubbäumen kann auch die Pflanzung von zwei großkrönigen, standortgerechten Laubbäumen erfolgen.
- Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen** werden im weiteren Verfahren in einem noch abzugrenzenden Geltungsbereich B festgesetzt.

Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- Dachgestaltung**
 - In dem mit (a) gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude Satellit-, Walmdach-, Krüppelwalmdach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude wird von 24° bis 45° festgesetzt. Für Gärten und Carports sind Flachdächer und Pultdächer (mit einer Neigung ab 5°) auch zulässig. Die Dächer sind in zagelroten, braunen, anthrazit oder dunkelgrauen Farbtönen anzufärben. Dachgärten sind zulässig. Die Gesamtheit der Gärten darf 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Außenwand muss mind. 2,50 m betragen.
 - In dem mit (b) gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude wird auf 25° bis 45° festgesetzt. Die Dächer sind in zagelroten, braunen, anthrazit oder dunkelgrauen Farbtönen anzufärben. Dachgärten sind zulässig. Die Gesamtheit der Gärten darf 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Außenwand muss mind. 2,50 m betragen.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzuchtverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landeseigentum beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen

HINWEISE

- Thema Denkmalschutz**
Sollten bei Erörterten Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherven, Stängelspille, Skeletreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Thema Umgang mit wassergefährlichen Stoffen**
Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist die Einhaltung der VawG (Verordnung über Anlagen für den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen und über Fachbetriebe) zu beachten.
- Thema Heizölpflanzen**
Heizölpflanzen sind gem. § 47 - Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen - Hess. Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 20 der Anlageverordnung (VawG) bei der Wasserbehörde des Landkreises Waldkreis-Frankenberg anzugeben. Die Installation einer Wärmepumpe ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 71 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig. Es wird empfohlen vorab ein hydrogeologisches Gutachten beim Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie einzuholen, da der Bereich nach der Karte "Standortbeurteilung für Erdwärmesonden" in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet liegt. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.
- Thema Entwässerung**
Die Baugeländentwässerung soll in Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation zugeleitet und wird der Kläranlage Wehrburg zugeführt.
- Thema Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen nach Möglichkeit in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen zu fassen. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation auf dem Grundstück anzuschließen. Bei entsprechenden Bodenverhältnissen ist eine Versickerung von nichtschädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig.
- Hinweise zur Versickerung bzw. Behandlung von Niederschlagswasser** enthalten das ATV-DWK-Arbeitsblatt A 138 sowie das ATV-DWK-Merkblatt M 153. Die Regenwasserentsorgung ist im DWA-Arbeitsblatt A 117 geregelt. Die Entnahme als Brauchwasser (Brauchwasserentlastung für den Brauchwasserentlastung im Haushalt oder zur Gartenbewässerung) aus den Zisternen ist möglich. Der Einbau eines Brauchwasserentlastung ist genehmigungspflichtig und bei der Stadt Diemelstadt zu beantragen.
- Thema Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Wasserverteilungsnetzes des Stadtteils Weihen sichergestellt. Hinsichtlich der Wassermenge, der Qualität und des Entnahmestandes bestehen keine Einschränkungen zur geordneten Wasserversorgung.
- Thema Grenzabstände**
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände nach §§ 39 ff. des Hess. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- Thema Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen innerhalb der Bauverbotszone mit 20,00m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße Nr. 1 - nicht errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 20,00 bis 40,00m ist nur Werbung am Ort der Leistung zulässig.

1. Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.2010. Öffentlich bekannt gemacht am 16.11.2010.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.11.2010. Öffentlich bekannt gemacht am 16.11.2010.

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2011 zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwertung nach § 4 (4) BauGB aufgefordert worden.

4. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.07.2011 in der Stadtverordnetenversammlung behandelt.

5. Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB
Die Öffentliche Auslage wurde vom 25.08.2011 bis einsch. 28.09.2011 durchgeführt. Öffentlich bekannt gemacht am 17.08.2011.

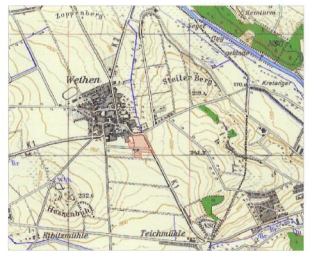
6. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.11.2011 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

8. Feststellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 35 "Mushof", der Stadt Diemelstadt und die Begründung am 03.11.2011 beschlossen.

Diemelstadt, 08.12.2011
[Signaturen]
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Diemelstadt, 12.12.2011
[Signaturen]
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Stadt Diemelstadt

ST Wethen
Bebauungsplan Nr. 35 "Mushof"
Ausweisung eines Wohngebietes

SATZUNGSEXEMPLAR

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhauer Straße 13
34393 Grethenstein
Tel.: 0 56 74 / 49 10 Fax: 0 56 74 / 75 47

Maßstab: 1:1.000
Bearbeitet: D.Schmidt
Gezeichnet: K. Jabob
Geprüft: D.Schmidt
Erstellt: [Name]
Stand: 03.11.2011