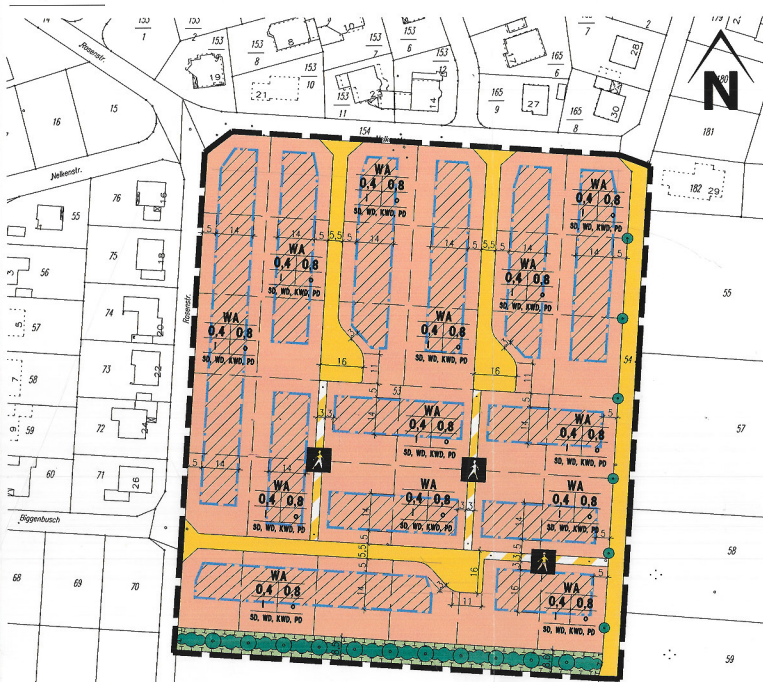


# Teil A



## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeldpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz 90)

### Wohnbauflächen

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

### Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche  
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
Grund			
Dachform	SD= Satteldach KW= Krüppelwalmdach PD= Pultdach		

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen für bes. Zweckbestimmung
Fußgängerbereich Fußweg
Grünflächen
Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Strassenregelprofil (Anlagen mit)
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

vorh. Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

Flurstücksnummer
------------------

## Flächenbilanz:

Wohnflächen (WA):	ca. 26.707 qm
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 10.683 qm
Hausgarten:	ca. 16.024 qm
Verkehrsflächen:	ca. 3.882 qm
Grünfläche:	ca. 1.358 qm
Geltungsbereich:	ca. 31.947 qm

# Teil B

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

### 1. Art und Maß der Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1)

- Das Gebiet wird festgesetzt als allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die in der Karte dargestellten Grundflächenzahlen von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmen das Maß der Bebauung.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eine begrenzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
- Die Freifläche der Hauptgebäude darf max. 0,20 m betragen. Bezugshöhe ist die bei Bauantragstellung vorhandene natürliche Geländeoberfläche an der Fassade des Gebäudes.
- Die Traufhöhe wird auf max. 5,10 m begrenzt. Höhenfestlegungen gem. 1.3.
- Die Sockelhöhe wird auf max. 0,60 m begrenzt.

### 2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr.2)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr.4)

Es sind je 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken zu errichten, mind. jedoch 2 Stellplätze. Bei der Anlage von Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m vor der Garage einzuhalten; 3,00 m laut HBO bei Einbau eines elektr. Torantriebes mit Fernbedienung.

### 4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und § 8a BauSchG (in Verbindung mit § 1a BauGB) (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Einsatz gem. DIN 18917 mit Regelsaatgutmischung "Landschaftsrasen".

Bepflanzung mit insgesamt 11 Stk. Sorbus aucuparia (Eberesche).

(Alternativ: Acer campestre (Feld-Ahorn)).

- Pflanzqualität: 3 x v. Stk. 18-20;

- Pflanzabstand: 8 m.

Strauchpflanzung in Gruppen, insgesamt 800 Stk.

- Pflanzqualität: 2 x v. B 60-100;

- Pflanzarten: Corylus avellana (Hasel)

Ligustrum vulgare (Geme. Liguster)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Lonicera xylosteum (Heckenkirscie)

Prunus spinosa (Gemeine)

### 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2a)

Die im Plan innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Gehölzpflanzungen dienen dem Eingriffsausgleich und sind aus diesem Grund entsprechend der Pflanzschemata in der Begründung zum Bebauungsplan zu bepflanzen. Die übrigen Flächen in diesem Bereich werden eingesamt mit Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen als Infillrasen.

### 6. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Absatz 1a)

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.

6.2 Der Anteil an Koniferen darf 15 % der Gesamtzahl der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

6.3 Als Mindestausstattung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf jedem Grundstück sind mindestens drei kleinkronige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Zwei von diesen kleinkronigen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen können durch andere, ökologisch etwa gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Der Pflanzung eines Kleinkronigen, standortgerechten Laub- oder Obstbaumes entspricht jeweils eine Nummer der nachfolgenden Liste:

A) 30 lfm. Heckenpflanzung, einheimische + standortgerechte Arten, geschnitten

B) 20 lfm. Wildhecke, 2-reihig, freiwachsend

C) 150 m<sup>2</sup> Blumenwiese, 1-2 Schichten pro Jahr

D) Dachbegrünung Carport + 20 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung + 20 qm Gartenteich, naturnah gestaltet

E) Dachbegrünung Carport + 30 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer

F) 20 m<sup>2</sup> Gartenteich, naturnah + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer

Als Ersatz für die Pflanzung von drei Kleinkronigen, standortgerechten Laubbäumen kann auch die Pflanzung von zwei großkronigen, standortgerechten Laubbäumen erfolgen.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBC)

#### 7. Dachgestaltung

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

7.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 24° bis 45° und die Dachneigung der Nebengebäude bis 40° festgesetzt.

7.3 Die Dachneigung der Pultdächer wird auf 24°-30° festgesetzt.

7.4 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.5 Dachgauben sind zulässig. Der seitliche Abstand zur Außenwand muss mind. 2,50 m betragen.

7.6 Drenpelt oder Kriestelock sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Drennpelt/Kriestelockhöhe ist die Differenz zwischen Oberkante Fertigboden Dachgeschoss und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

7.7 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.8 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.9 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.10 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.11 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.12 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.13 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.14 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.15 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.16 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.17 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.18 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.19 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.20 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.21 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.22 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.23 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.24 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

7.25 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Zäunen und straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

## 9. Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind auf privaten Grundstücken auch als Carport möglich, wobei ausschließlich Holzkonstruktionen gestattet sind. Die Stellplatzsetzung der Stadt Diemelstadt ist zu beachten.

## 10. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Bauantragsverordnung

Außer Garagen und Stellplätzen in der gemäß Stellplatz- und Ablesesatzung erforderlichen Anzahl und Größe sind Nebenanlagen Gartenhäuser oder ähnliches nur bis 30 cm umbauten Raum in Holzbauweise zulässig.

Um städtebaulich mangelhafte bauliche Lösungen zu vermeiden, darf ein Gartenhaus nicht im Vorgarten errichtet werden. Zu anderen baulichen Anlagen muss es, nicht zuletzt auch aus Gründen des Brandschutzes, einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

Die übrigen unüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

## 11. Gestaltung von Fuß- und Erschließungswegen

In der Plan festgesetzten Erschließungswege auf den Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Verlegeteigegrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Kloppflaster" oder wassergebundene Decke.

## 12. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen können sowohl in Asphalt als auch in Pflasterbauweise hergestellt werden.

## 13. Niederschlagswasser

Regenwassererhaltungseinrichtungen: Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen zurückgehalten werden. V= 0,2 cm<sup>2</sup>/10 qm Dachfläche.

Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form im häuslichen Bereich (z. B. Brauchwasser zur Toilettenspülung) wird empfohlen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

## 14. Heizöltankanlagen

Heizöltankanlagen nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VwAO) sind der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen.

## 15. Liste der für eine Bepflanzung der Gärten zu empfehlenden Gehölzarten

Auswahlkriterien:

- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation außer Buche, da dies eine ausgesprochene Weidkalt ist.
- außerdem weitere einheimische Arten, die die Auswechslungskriterien und somit die Artenvielfalt erhöhen und die unter den gegebenen Standortbedingungen gut anwachsen.

Großkronige Bäume:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Nässel-Linde)
- Ulmus campestris (Feld-Ulm; resistente Arten)

Kleinkronige Bäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

- Cornus sanguinea (Roter Hartweigel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Eunonymus europaeus (Pfeifenhülchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Zur Straßenseite sind dornige Gehölze unzulässig.

## 16. Verwertung von Bodenaushub

Unbelasteter und nicht verunreinigter Erdaustrub auf den privaten Grundstücken ist zu verwerten. Der anfallende Baugrubenaushub soll möglichst so profitiert werden, dass der Abfluss von Grundwasser auf Nachbargrundstücke nicht verstopft wird. Aufwehungen dürfen max. 0,8 m hoch angelegt werden und sind möglichst als gemeinschaftliche Anlage benachbarter Grundstücke mit Böschungen im Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig und lassen dort Abstellflächen im Sinne der Hess. Bauordnung nicht aus. Vorliegende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.

## HINWEISE

### Thema Begrünungen

Es wird empfohlen, die Wandflächen und bei Carports mit Flachdach die Dachflächen zu begrünen.

### Thema Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skeletreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalschutz 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

In der zur Zeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauantragsverordnung (BauAnVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

## Verfahrensvermerke

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) der Bauantragsverordnung (BauAnVO), der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung.

### 1. Aufstellungsbeschluss

durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2002

Öffentlich bekannt gemacht am 22.03.2002

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Gem. Beschluss vom 27.9.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung

um 25.11.2002 bis 13.12.2002 durchgeführt.

Öffentlich bekannt gemacht am 15.11.2002.

### 3. Bekanntgabe der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### 4. Prüfung der Anregungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.5.2003 geprüft. Es wurde die erneute Auslage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit der erneuten Beteiligung mitgeteilt.

### 5. Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB

Die Öffentliche Auslage wurde vom 23.6.2003 bis einschlt. 28.7.2003 durchgeführt. Öffentlich bekannt gemacht am 13.9.2003.

### 6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.6.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

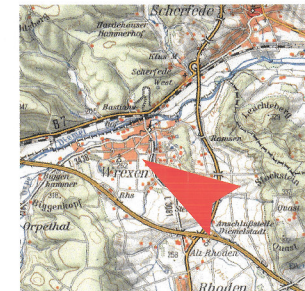
### 7. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.9.2003 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und den Bebauungsplan Nr. 29 Wohngebiet „Rinscherberg“, Stadt Wrexen beschlossen.

### 8. Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist am 05. Dez. 2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.



Übersichtskarte (M: 1:100.000 I.O.)



# Stadt Diemelstadt

STT Wrexen  
"Rinscherberg"  
Bebauungsplan Nr. 29

## SATZUNGSEXEMPLAR

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

Maßstab: 1:1.000  
Bearbeitet: D.Schmitt  
Gezeichnet: M.Siebing  
Geprüft: D.Schmitt  
Erstellt: 05/2002  
Stand: 18.08.2003