



### TEIL A PLANZEICHNUNG - LEGENDE

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA: Allgemeines Wohngebiet
- WA: nicht überbaubare Grundstücksfläche
- WA: Baugrenze
- WA: überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen für Fußweg
- Verkehrsflächen für bes. Zweckbest.
- Fußgängerbereich // Fußweg

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs/ Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
- Flurstücksnummer: 45/2
- Gebäude, inkl. Hausnummer: 12
- Nutzungsschablone

NUTZUNGSSCHABLONE	
Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung
Anzahl der Geschosse	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
zulässige Dachformen	

### TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 16.425 Quadratmeter.

**A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Gebiet wird festgesetzt als Wohngebiet § 9 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 eins begrenzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
  - Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 9,20 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.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Es sind je 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten, mindestens jedoch 2 Stellplätze. Bei der Anlage von Garagen ist ein Stellraum von 3,00 m vor der Garage einzumalen; 3,00 m laut HBO bei Einbau eines dreifachen Formraums mit Festschließung.
- FLÄCHEN DER MARNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IM SINNE DER § 8 UND § 8a BAUNTSCHG** (in Verbindung mit § 1a BauGB // Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
  - Einsatz mit Regelausgleichsmaßnahme "Landschaftsersatz". Bepflanzung mit insgesamt 11 Stck. Sorbus aucuparia (Eberesche), (Alternativ: Acer campestre (Feld-Ahorn)).
  - Flanzqualität: 3x v. Stü 16-20cm;
  - Flanzanzahl: 9 m
  - Strucpflanzungen in Gruppen, insgesamt 800 Stck.
  - Planzqualität: 2x v. Stü 60-100cm;
  - Planzarten:
    - Corylus avellana (Hasel)
    - Prunus spinosa (Schlehe)
    - Caprea bellula (Hainbuche)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Lonicera x yestum (Heckenkirsche)
    - Plunusspinosa (Schlehe)
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
  - Die im Plan inrot gezeichneten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Gebietsflächen dienen dem Eingriffsausgleich. Die übrigen Flächen in diesem Bereich werden eingesetzt mit Regelausgleichsmaßnahme Landschaftsersatz.
- AUSGLEICHSMASSNahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
  - Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen
  - Der Anteil an Grünflächen beträgt 15 % der Fläche der überbaubaren Grundstücksflächen
  - 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:
      - 30 lfm. Heckenpflanzung, einheimische + standortgerechte Arten, geschnitten
      - 20 lfm. Hecke, 2-reihige Freiwachsend
      - 20 lfm. Hecke, 1-reihige Freiwachsend
      - Dachbegrünung Carport + 30 qm Fassadenbegrünung + 20 qm Gartenlich, naturnah gestaltet
      - Dachbegrünung Carport + 30 qm Fassadenbegrünung + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer
      - 20 qm Gartenlich naturnah gestaltet + 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.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

- DACHGESTALTUNG**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.
  - Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.
  - Dachflächen sind so zu gestalten, dass der seitliche Abstand zur Außenwand nicht mehr als 2,50 m beträgt.
  - Drempel oder Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
  - Die Drempelkniestockhöhe ist die Differenz zwischen Oberkante First- und Unterkante Dachgeschoß und der Schräglänge der Außenwand mit der Dachhaut.
- 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.
- STELLPLÄTZE**
  - Pkw-Stellplätze sind auf privaten Grundstücken auch als Carport möglich, wobei ausschließlich Holzkonstruktionen gestattet sind. Die Stellplatzanzahl der Stadt Diemelstadt ist zu beachten.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
  - Anlagen für die Errichtung von Gebäuden sind auf Grundstücken, die nicht überbaubar sind, zulässig.
  - Als Nebenanlagen Gartenhäuser oder ähnliche nur bis zu 30 qm umbaubaren Raum in Holzbauweise zulässig. Um säulenartige mangelhafte bauliche Lösungen zu vermeiden, darf ein Gartenhaus nicht im Vorgarten errichtet werden. Zu anderen baulichen Anlagen muss, nicht zuletzt auch aus Gründen des Brandschutzes, einen Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- GESTALTUNG VON FUSS- UND ERSCHLIESSUNGSWEGEN**
  - Die im Plan festgesetzten Erschließungswege auf den Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Verschleißgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Oxopflaster" oder wassergebundener Decke
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Die Verkehrsflächen können sowohl in Asphalt als auch in Pflasterbauweise hergestellt werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
  - Regenwasserückhaltung: Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs kann auf den Dachflächen anliegende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen zurückgehalten werden. V= 0,2 cm/10 qm Dachfläche. Die Zisternen müssen mit einem Abfluss versehen sein, der in die öffentliche Kanalisation oder in einen Baurauchwasser zur Toiletenspülung) wird empfohlen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- HEIZLAGEANLAGEN**
  - Heizanlagen nach § 31 Heisschicht Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (ANMS) sind der Ableitung Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen.
- LISTE DER FÜR EINE BEPFLANZUNG DER GÄRTEN ZU EMPFEHLENDEN ARTEN**
  - Auswahlkriterien:
    - grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation außer Buche, da diese eine ausgesprochene Pflanzart ist
    - Arten, die einheimische Arten, die die Auswahlmöglichkeiten und somit die Artenvielfalt erhöhen und die unter den gegebenen Standortbedingungen gut anwachsen.
  - Großkronige Bäume:
    - Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
    - Alnus pedunculata (Hängebirke)
    - Fraxinus excelsior (Eiche)
    - Quercus robur (Stieleiche)
    - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Reife Bäume (Mittelkronige):
    - Betula pendula (Hängebirke)
    - Quercus robur (Eiche)
    - Ulmus campestris (Tropenbuche)
    - Ulmus campestris (Feldulme)

### C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**THEMA BEGRÜNNUNGEN**

Es wird empfohlen, die Wäldchen und bei Carports mit Flachdach die Dachflächen zu begrünen. Bei Erarbeiten können jedoch Bodenverbesserungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scheren, Steinergate, Skelettrete entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchologie oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Fundamente und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDStG).

**THEMA NUTZUNG SOLARER STRAHLENERGIE**

Es wird empfohlen, Anlagen zur Nutzung und Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen zu verwenden.

**D. FLÄCHENBILANZ** (NACHHER)

Flächennutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
WOHNFLÄCHEN (WA)	13.177,3	80,1 Prozent
VERKEHRSFLÄCHEN (VA)	1.929,0	11,7 Prozent
GRÜNFLÄCHEN	1.348,8	8,2 Prozent
<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>16.455,1</b>	<b>100 Prozent</b>

**E. STRASSENREGELPROFIL**

### AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauzustandsverordnung (BauZVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): 12. 11. 2020
- OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS** (§ 3 Abs. 2 BauGB): 19. 01. 2021
- EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. 01. 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 BauGB): Die Stadtvorordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.03.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde eingeholt.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- INKRAFTSETZUNG**: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

**DIEMELSTADT**

*Diemelstadt, 14.03.2021* (Unterschrift) Der Bürgermeister

*Diemelstadt, 14.03.2021* (Unterschrift) Der Bürgermeister

*Diemelstadt, 14.03.2021* (Unterschrift) Der Bürgermeister

### STADT DIEMELSTADT

### ÜBERSICHTSPLAN O.M.

### SATZUNGSEXEMPLAR

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Rinscherberg", Stadtteil Wrexen

**PLANUNGSBÜRO BIOLINE**

Ortelstraße 9  
35104 Lichtenfels  
064549199794

**PLANUNG:** 14. 01. 2021  
**Gezeichnet:** Steffen Butenweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker  
**Stand:** 14.01.2021  
**Änderung:** 02.03.2021