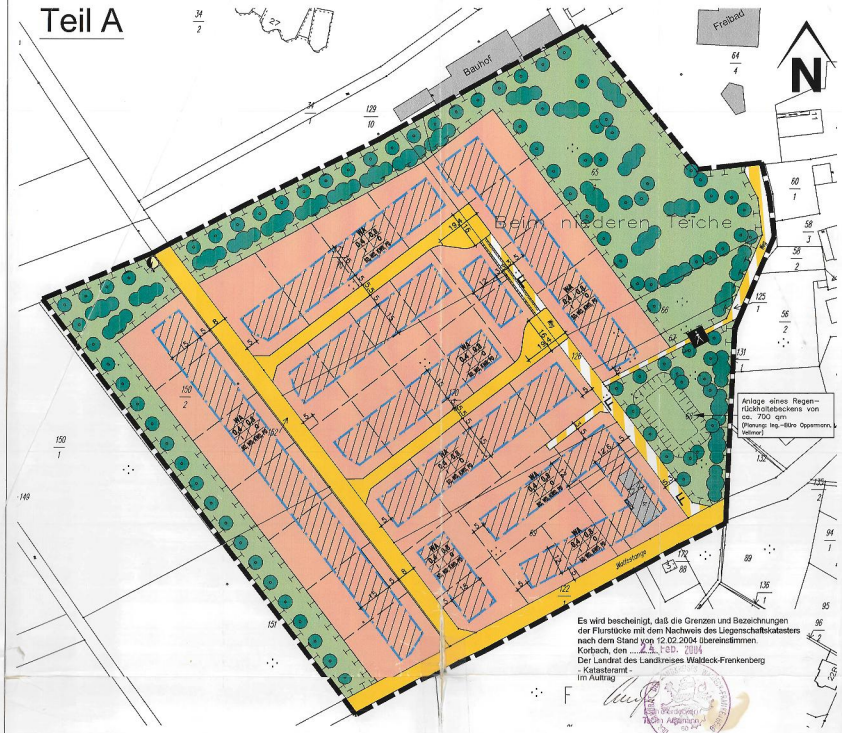
Teil A



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand von 12.02.2004 übereinstimmen.
Korbach, den 25. Feb. 2004
Der Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg
- Katasteramt -
Im Auftrag

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Dachform
SD= Satteldach
WD= Walmdach
KWD= Krüppelwalmdach
PD= Pultdach

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen für bes. Zweckbestimmung
F= Feuerwehrzufahrt

Fußgängerbereich/ Fußweg

Fläche für Versorgungsanlagen — TSI= Transformatorenstation

Grünflächen — Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

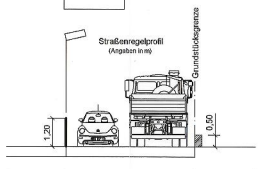
geplante Grundstücksteilung
(Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.)

vorh. Flurgrenze

Flurstücksgrenze

154/6 Flurstücksnummer

Poller



0 20 40 60

Flächenbilanz:

Wohnflächen (WA):	ca. 28.902 qm
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 11.561 qm
Hausgarten:	ca. 17.341 qm
Verkehrsflächen:	ca. 5.925 qm
Flächen Versorgungsanl.:	ca. 20 qm
Grünfläche:	ca. 16.304 qm
Geltungsbereich:	ca. 51.151 qm

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 1 BauGB)

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

1.1 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.
1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
1.3 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 8,60 m über OK FFB EG betragen. Die Höhe FFB EG wird auf max. 0,80 m im Mittel über der natürlichen Geländeoberfläche der Gebäudekanten begrenzt.
1.4 Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m begrenzt. Höhenfestlegungen gem. 1.3.

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 BnatSchG (in Verbindung mit § 1a BauGB) (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Einsaat gem. DIN 18917 mit Regelsaatgutmischung "Landschaftsrasen".
Bepflanzung mit insgesamt 67 Stck. Sorbus aucuparia (Eberesche).
(Alternativ: Acer campestre (Feld-Ahorn)).
- Pflanzqualität: 3 x v, Stu 18-20;
- Pflanzabstand: 8 m.

Strauchpflanzung in Gruppen, insgesamt 1.250 Stck.
- Pflanzqualität: 2 x v, B 60-100.
- Pflanzarten: Corylus avellana (Hasel)
  Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
  Carpinus betulus (Hainbuche)
  Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  Prunus spinosa (Schlehe).

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a)

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 eingesät mit Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen als Initialsaat.

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

6.1 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. Waldhecke, 2-reihig, freiwachsend
C) 150 m² Blumenwiese, 1-2 Schnitte pro Jahr
D) Dachbegrünung Carport + 30 qm Fassadenbegrünung + 20 qm Gartenteich, naturnah gestaltet
E) Dachbegrünung Carport + 30 m² Fassadenbegrünung + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer
F) 20 m² Gartenteich, naturnah + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer

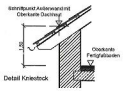
Als Ersatz für die Pflanzung von drei kleinkronigen, standortgerechten Laubbäumen kann auch die Pflanzung von zwei großkronigen, standortgerechten Laubbäumen erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

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 Drempel oder Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Drempelhöhe/ Kniestockhöhe ist die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.



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. Die Stellplatzsatzung der Stadt Diemelstadt ist zu beachten.

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung

Außer Garagen und Stellplätzen in der gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung erforderlichen Anzahl und Größe sind als Nebenanlagen Gartenhäuser oder ähnliches nur bis 30 cbm 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

Die im Plan festgesetzten Erschließungswege auf den Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Ökopflaster" oder wassergebundener Decke.

12. Verkehrsflächen

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

13. Niederschlagswasser

Regenwasserrückhalteanlagen: 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 cbm/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. Heizöllageranlagen

Heizöllageranlagen nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) sind der Unteren Wasserbehörde 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 Waldart ist.
- außerdem weitere einheimische Arten, die die Auswahlmöglichkeiten und somit die Artenvielfalt erhöhen und die unter den gegebenen Standortbedingungen gut anwachsen.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus capitinifolia (Feld-Ulme; resistente Arten)

Kleinkronige Bäume:

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

Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rubus ideaus (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 Erdaushub auf den privaten Grundstücken ist zu verwerten. Der anfallende Baugrubenaushub soll möglichst so profiliert werden, dass der Abfluss wild abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstärkt wird. Aufwallungen 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 lösen dort Abstandsflächen im Sinne der Hess. Bauordnung nicht aus. Vorstehende 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 Entwässerung
Die Baugebietsentwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation zugeleitet und gelangt im freien Gefälle in die Kläranlage Wrexen.

Das Niederschlagswasser soll über ein zu planendes Regenrückhaltebecken gedrosselt an einen Vorfluter abgegeben werden. Dieser führt östlich des Baugebietes vorbei und fließt in nördliche Richtung.

Der Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens wird so bemessen, dass der bisher vorhandene Abfluss nicht erhöht wird und sich durch die Bebauung keine schädlichen Einflüsse auf den Vorfluter ergeben.

Thema Wasserversorgung
Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Feuerlöschwasser wird durch Erweiterung des bestehenden Wasserverteilungsnetzes des Ortsteiles Rhoden sichergestellt. Hinsichtlich der Wassermenge, der Qualität und des Entnahmedruckes bestehen keine Einschränkungen zur geordneten Versorgung.

Thema Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.

RECHTSGRUNDLAGEN
In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung.

1. Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.4.2002.
Öffentlich bekannt gemacht am 17.5.2002.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Gem. Beschluss vom 27.09.2002 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 25.11.2002 bis 13.12.2002 durchgeführt.
Öffentlich bekannt gemacht am 15.11.2002.

3. Beteiligung 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 17.07.2003 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.

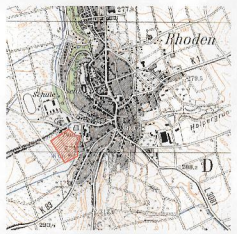
5. Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB
Die Öffentliche Auslage wurde vom 8.9.2003 einschl. 13.10.2003 durchgeführt. Öffentlich bekannt gemacht am 29.8.2003.

6. Erneute Beteiligung der Träger offentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.9.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.2.2004 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und den Bebauungsplan Nr. 30 Wohnbaugebiet „Beim niederen Teiche", Stadt Rhoden beschlossen.

8. Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

Diemelstadt, 28. Okt. 2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

0 50 100

Stadt Diemelstadt

STT Rhoden
"Beim niederen Teiche"
Bebauungsplan Nr. 30

SATZUNGSEXEMPLAR

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

Maßstab:	1: 1.000
Bearbeitet:	D.Schmidt
Gezeichnet:	M.Sinning
Geprüft:	D.Schmidt
Erstellt:	05/2002
Stand:	12.02.2004