

**Datengrundlage**  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und  
 Geoinformation, Stand: Februar 2023

### Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

### Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, alternativ: extensive Wiese, siehe textliche Festsetzungen
- Bauverbotszone (nachrichtlich)
- Baubeschränkungszonen (nachrichtlich)
- Geplante Böschung (nachrichtlich)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist ein Feuerwehrgerätehaus mit allen erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

#### 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1. Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

2.2. Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

2.3. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen. Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), zulässig.

2.4. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfampfen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

#### 3. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 % mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken. Wenn dies wegen technisch bedingter Aufbauten, zum Beispiel Antennen, Rohre, Belichtung, nicht möglich ist, ist eine Unterschreitung der 50-prozentigen Modulfläche im erforderlichen nachgewiesenen Umfang zulässig.

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Gruppen mit standortgerechten Laubgehölzen flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze zu bepflanzen. Während der dreijährigen Anwachspflege sind abgängige Gehölze zu ersetzen. Alternativ zur Bepflanzung kann auch eine extensive Bewirtschaftung der Fläche mit maximal zweischüriger Mahd gewählt werden. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Frangula alnus

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

#### 5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 5.1. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Die bergbaulichen Arbeiten haben nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 5.2. Die Baufeldräumung ist im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorzunehmen.
- 5.3. Innerhalb der Bauverbotszone sind insgesamt zwei Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig, siehe textliche Festsetzungen. Die Gestaltung der Anbindung ist mit Hessen Mobil abzustimmen. Auch ist eine Sondernutzungsantrag bei Hessen Mobil zu beantragen. Weitere Bauwerke dürfen gemäß § 23 (1) HStRG, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStRG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Auch ist zu beachten: Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der L 3043 dürfen das Lichtprofil und die Sichtbeziehungen auf der Landesstraße sowie im Einmündungsbereich nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Außenriss einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Rand des Bankettes beziehungsweise zur Straßentwässerung einzuhalten.

Wenn Gehölze gepflanzt werden, die einen artgemäßen Stammumfang von 8 cm oder größer ausbilden können, müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 oder jünger“ beachtet werden.

Oberflächenwasser des Plangebietes darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der L 3043 geleitet werden.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3043 führen.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStRG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

#### 6. Hinweise

- 6.1. Bei der Bebauung, der Einzäunung und der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass möglichst früh die Blaulichter der Einsatzfahrzeuge erkennbar sind. Sichthindernisse auf Höhe des Blaulichts, vor allem in Richtung Süden, daher in Richtung der freien Strecke, sind zu vermeiden.
- 6.2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 6.3. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 6.4. Wenn für die Realisierung der Planung eine Grundwasserhaltung erforderlich ist oder wenn durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers erforderlich ist, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Maßnahmen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind auch anzuzeigen. Wenn bei der Baumaßnahme Tiefeneingriffe vorgesehen werden, zum Beispiel für den Bau geothermischer Anlagen, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.
- 6.5. 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 Hessen, 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 (3) HDSchG).

### Planverfahren

#### Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 26.09.2022 beschlossen. Der Beschluss ist am 16.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 20.03.2023 bis 31.03.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.03.2023.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:

Die Beteiligung wurde mit E-Mail vom 13.03.2023 durchgeführt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.12.2023 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 19.02.2024 bis einschließlich 30.03.2024 durchgeführt.

Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.02.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

Die Beteiligung wurde mit E-Mail vom 06.02.2024 vorgenommen.

#### Einholung von Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB:

Der Bebauungsplan wurde nach den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB geändert. Zu dieser Änderung wurden die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 06.06.2024 eingeholt.

#### Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB (wurde am 03.03.2025 wiederholt):

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2024 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

#### Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 25.11.2024 bis einschl. 10.01.2025 erneut öffentlich ausliegen.

Die ausliegenden Unterlagen konnten auch im Internet (Internetseite der Gemeinde) im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.11.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB:

Die erneute Beteiligung der Behörden wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit E-Mail vom 20.11.2024 vorgenommen. Sie wurden auch über den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet informiert.

#### Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

#### Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.



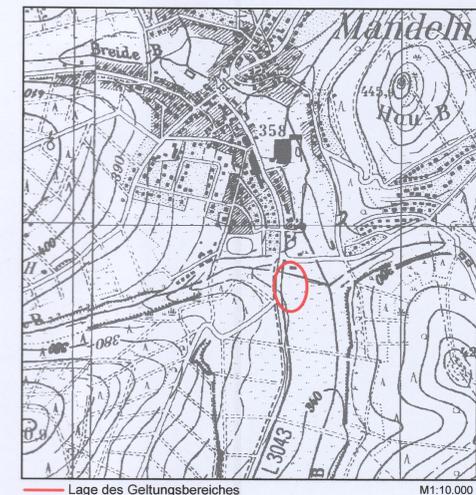
Dietzhölztal, 26.03.2025  
 (Thomas) Bürgermeister  
 (Bürgermeister)

#### Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Dietzhölztal, 15.02.2025  
 (Thomas) Bürgermeister  
 (Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

## Gemeinde Dietzhölztal Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" Gemarkung Mandeln

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:		1:1.000	03.03.2025
Geprüft:		Zeichnungsnummer:	2106/1
		Ersatz für:	