

- 1. Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**  
 - - - - - Grenze des Bebauungsplans Nr. 6
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 WA Allgemeines Wohngebiet
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**  
 - - - - - Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
 - - - - - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**  
 - - - - - Straßenverkehrsfläche  
 - - - - - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg)
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**  
 - - - - - Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)  
 - - - - - Grabenparzelle (Gewässer)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)**  
 - - - - - Kompensationsflächen / Anlage einer Obstbaumwiese
- 7. Nachrichtliche Übernahme**  
 32/1 Flurstücke mit Flurstücksnummer  
 - - - - - Gebäude lt. ALK
- 8. Sonstige Planzeichen**  
 - - - - - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
 - - - - - möglicher Verlauf Grabenverlegung  
 - - - - - Abfallbehältersammelplatz  
 - - - - - zu erhaltende Bäume

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe	Zahl d. Vollgeschosse
max. Traufhöhe	Dachform

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

**Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

- Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind Nutzungen, welche ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

		WA
Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)	0,7
Maximale Traufhöhe	(§ 18 BauNVO)	6 m
Maximale Gebäudehöhe	(§ 18 BauNVO)	9,5 m
Anzahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)	II

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Trauf-/Gebäudehöhe WA: Der Bezugspunkt der zulässigen max. Trauf-/Gebäudehöhe baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Im sauren Kampe". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)**

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet. Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Zulässige Dachformen sind Satteldach SD, Pultdach PD, Flachdach FD und Gründach GD. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 20° bis 40°, bei Pultdächern 10° bis 20°. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht. Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

**4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Auf dieser Fläche ist eine extensiv gepflegte Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine sporadische Mahd oder auch extensive Beweidung kann nach der Brut- und Setzzeit (15. März bis 30. Juni) erfolgen.

**5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (10 + 16) BauGB)**

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglichen Eingriffen und baulichen Maßnahmen freizuhalten. Der § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist zu beachten und einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen in punktuell mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, die verbleibende Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche zu bewirtschaften.

**6. Baugebot gem. § 176 BauGB**

Unter Hinweis auf § 176 BauGB wird für die Wohngrundstücke ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von Wirksamkeit des Kaufvertrages und Fertigstellung der Erschließung sind die betroffenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu bebauen. Der Eigentümer wird durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet, sein Grundstück innerhalb oben genannter Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)**

**Gestaltung der Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe Begründung).

**Oberflächenbefestigung**

Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken).

**Oberflächenwasser**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder den angrenzenden Gräben bzw. Vorflutern zuzuführen. Die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und Hessischen Wassergesetzes HWG sind zu beachten.

**Einfriedigungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht und Holzzäune sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzugrünen.

**Abfall- und Wertstoffbehälterplätze**

Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick abzusichern durch Integration in andere bauliche Anlagen oder Umpflanzung mit Hecken.

**Hinweise:**

**Ver- und Entsorgung**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen. Ein Anfahren der südöstlichen Baugrundstücke durch Müllentsorgungsfahrzeuge ist aufgrund der ungenügenden Wendemöglichkeiten nicht vorgesehen. Ein Müllbehältersammelplatz befindet sich im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich, die Müllbehälter sind dort am Tag der Abholung bereitzustellen.

**Wasser- und Bodenschutz**

Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

**Artenschutz**

Bäume und Baumhöhlen sind potentielle Brutstätten für Vögel, Fledermäuse und Bliche, deshalb sind diese vor Fällarbeiten auf Höhlungen und Vogelnester zu kontrollieren. Fällungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei entsprechenden Funden hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

**Heizölager und Wärmepumpen**

Heizölageranlagen sind gemäß § 47 Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAVS) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erdwärmesonden ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen.

**Brand- und Katastrophenschutz**

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Ar-beitsblatt W 405 zu planen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten gemäß einschlägiger Bestimmungen einzuhalten.

**Denkmalpflege**

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, Abt. hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Zusammensetzung der Schlüsselnummer:

06xxxxxx\_xxxx\_xxx\_xx

- Fassung: Urfassung = 00, 1. Änderung = 01 etc.
- Plannummer
- Gemarkungsschlüssel
- Gemeindechlüssel

**Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Gemeinde: Wesertal Flur: 4 Gemarkung: Oedelsheim Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Korbach, den .....

**Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)**

Die Gemeindevertretung von Wesertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 Wesertal / Oedelsheim "Im Sauren Kampe II" gem. § 2 (1) BauGB am 06.10.2022 unter Anwendung von § 13b BauGB beschlossen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18.07.2023 zur Nicht-Anwendbarkeit von § 13b BauGB wurde das Bauleitplanverfahren durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2023 eingestellt und in das „Regelverfahren“ gem. §§ 1 ff. BauGB überführt. Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Wesertal, den .....

.....  
Bürgermeister Turrey

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können und dass die Bekanntmachung und die Planunterlagen auch auf dem Internetportal der Gemeinde Wesertal einzusehen sind. Die Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... Über die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am ..... entschieden und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) beschlossen.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und mit einer Frist vom ..... bis ..... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am ..... entschieden und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) beschlossen.

Wesertal, den .....

.....  
Bürgermeister Turrey

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Gemeindevertretung von Wesertal hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis ..... Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Wesertal.

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... mit einer Frist vom ..... bis ..... um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Wesertal, den .....


.....  
Bürgermeister Turrey

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung**


Die Gemeindevertretung von Wesertal hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wesertal, den .....

.....  
Bürgermeister Turrey

**Auftraggeber:**  **Gemeinde Wesertal**

**Planinhalt:** **Bebauungsplan Nr. 6, "Im sauren Kampe II"**  
Wesertal | OT Oedelsheim  
- Vorentwurf -

**Planersteller:**  **INGENIEURBÜRO WENNING**  
Landschaftsarchitektur  
Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639  
Mail: kontakt@ib-wenning.de

Schlüsselnummer	Bearbeiter	Maßstab	Stand
06633021_1572_006_00	Wetzel	1 : 500	30.10.2023