

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	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)	0,7	0,7
Maximale Traufhöhe	(§ 18 BauNVO)	6 m	6 m
Maximale Gebäudehöhe	(§ 18 BauNVO)	9,5 m	9,5 m
Anzahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)	II	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 Gebäudesseite.

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. Aneinandergebauter 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°. Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht. Die Begrünung von Dächern und Fassaden leistet einen Beitrag zur Klimaanpassung und dient dem Natur- und Landschaftsschutz. Daher wird die Herstellung entsprechender Begrünungen empfohlen, auf eine künstliche Bewässerung ist dabei zu verzichten. 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 ist 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 Wohnbaugrundstücke ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von der Wirksamkeit des Kaufvertrages und der 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.

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. Am Tag der Abholung sind Abfallbehälter, Sperrmüll etc. gem. Anforderungen des Landkreises dort 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. Bei den Baumaßnahmen ist ein fachgerechter Umgang des anfallenden Bodenaushub und eine Verwertung sicherzustellen. Anfallender Oberboden ist unter Berücksichtigung von DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut) sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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.

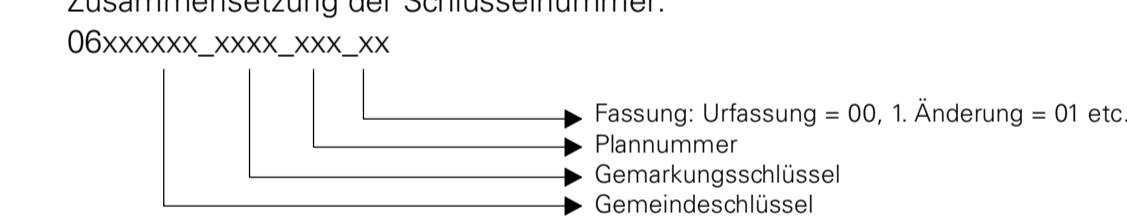
Brand- und Katastrophenschutz

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasser Versorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Ar-Beiblatt 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, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, 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:



Papiergröße einschl. 10 mm Rand: 980 mm x 500 mm

Rechtsgrundlagen

- 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)

Übereinstimmungsvermerk

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

Amt für Bodenmanagement Korbach

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung von Wesertal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 10.11.2023 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 10.11.2023. 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 20.11.2023 bis 22.12.2023. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14.05.2024 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 07.11.2023 über die Planung unterrichtet und mit einer Frist vom 07.11.2023 bis 12.12.2023 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 14.05.2024 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 14.05.2024 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 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



Planzeichenerklärung

- Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**
Grenze des Bebauungsplans Nr. 6
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)
Grabenparzelle (Gewässer)
- 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
- Nachrichtliche Übernahme**
32/1 Flurstück mit Flurstücksnummer
Gebäude lt. ALK
- Sonstige Planzeichen**
Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
möglicher Verlauf Grabenverlegung
Firstrichtung
Abfallbehältersammelplatz
zu erhaltende Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

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