

TEIL A: BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "TORWEG"

M. 1 : 1 000

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Höhenplan

Gemeinde: Oberweser  
Gemarkung: Arenborn  
Flur: 2 ; 4 ; 7  
Maßstab: 1:1000

(Vergrößerung aus 1:1500 und Verkleinerung aus 1:500)  
KB 3268/95

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Beschreibungen der Liegenschaften im Katasteramt nach dem Stande vom 24.08.1995 übereinstimmen.

Holgeramer, 27.09.1995

Der Landrat des Landkreises Kassel  
-Katasteramt-  
im Auftrage



M. 1 : 1 000

Flur 2

MD	I	E
	l = 25° - 45°	0,4
	0,4	0,7
	4,50	

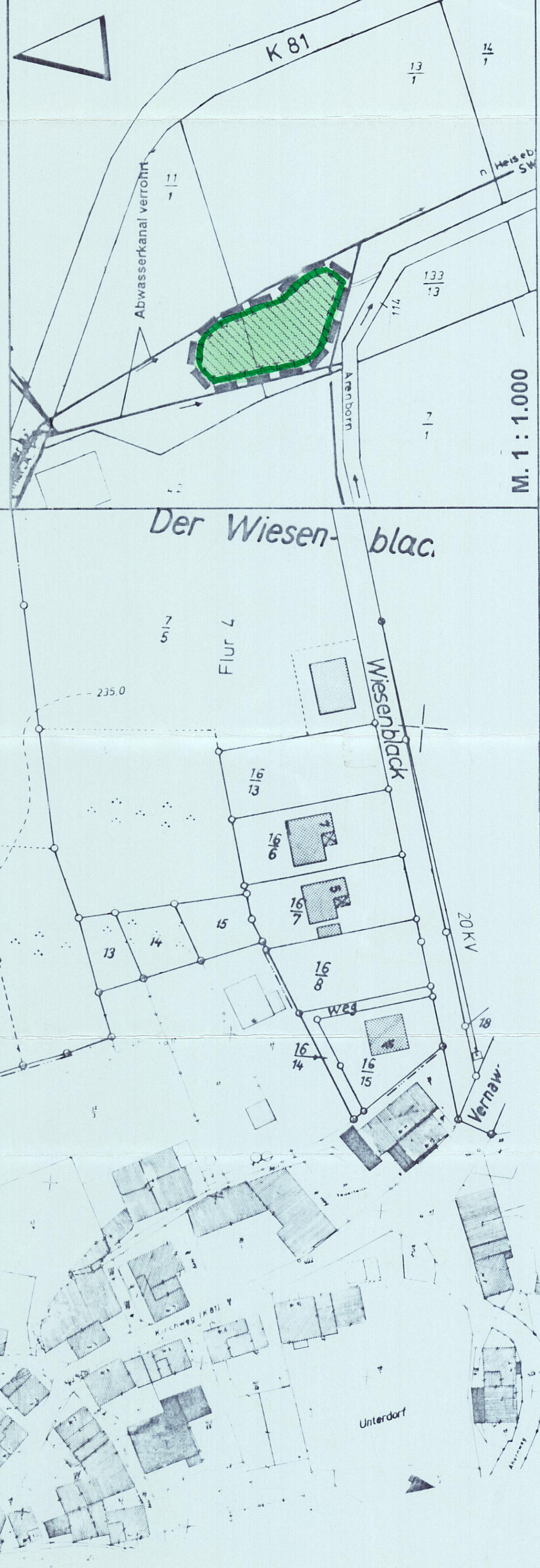
  

MD	I - II	E
	l = 25° - 45°	
	II = 25° - 38°	0,4
		0,7
	6,50	

Fahrbahnbreite 5,50 m  
Gehwegbreite 1,50 m  
Baumstreifen 1,00 m  
Gesamtbreite 8,00 m



TEIL B: FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN



M. 1 : 1.000

LEGENDE

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) BAUGB

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
MAX. TRAUFRÖHE	

- MD DORFGEBIET
- II HÖCHSTZAHLE (BEISPIELE)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- S, W SATTELDACH, WALMDACH
- 25° - 45° FESTGESETZTE DACHNEIGUNG (BEISPIELE)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG DES MARES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

- VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 11 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENSEITENGRABEN
- GEHWEG MIT PFLANZSTREIFEN ZUR ERSCHLEIBUNG DER GRUNDSTÜCKE KÖNNEN BAUMSTANDORTE BIS ZU 5 M VERSCHOBEN WERDEN
- PARKPLATZ
- GRÜNFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB
- GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT
- ORTSRAND
- BAÜME BZW. STRÄUCHER, ZU PFLANZEN
- BAÜME BZW. STRÄUCHER, ZU ERHALTEN

- PLANUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB
- FEUCHTBIOTOP
- PRIVATE GRÜNLÄCHE MIT VERNÄHTEN ZONEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- RENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- HÖHENLIE. ÜBER NN
- VORHANDENE BEBAUUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB)

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), § 5 BauNVO)  
Es wird MD - Dorfgebiet - festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Tankstellen und Spielhallen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (2) BauGB i.V.m. §§ 15 (1) und 17 (1) BauNVO)  
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Maß für die Vorzeichen der Höhen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als zusätzliche Vollbeschränkung festgesetzt wird, so sind diese so zu verstehen, dass sie die Höhe der Geschosflächenzahl und die festgesetzte max. Traufhöhe nicht übersteigen. Der Bezugspunkt der festgesetzten max. Traufhöhe ist die jeweils gemessene Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes gemessen von der Oberkante Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen dargestellt sind.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen entsprechend folgender Gehölzliste zu verwenden:  
Gehölze zur Ortsrandgestaltung  
Bäume:  
- Quercus robur  
- Sambucus nigra  
- Stieleiche  
- Hainbuche  
- Corylus avellana  
- Vogelkirsche  
- Prunus avium  
- Hainmispel (Roter)  
- Cornus sanguinea  
- Betula pendula  
- Hedera helix  
- Ficus sylvatica  
- Salix caprea  
- Salix caprea  
Die festgesetzten Baumstandorte erfordern eine Pflanzqualität von 12 - 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe. Als Ausgleich werden folgende gründerische Festsetzungen getroffen:  
Der 5 m breite Streifen mit Pflanzbindung der als private Grünfläche festgesetzt ist, ist mit den o.g. Gehölzen mehrheitlich zu bepflanzen.
- Bodenanstub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)  
Der im Plangebiet erforderliche Bodenanstub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu belassen, dort auf den nicht bebaubaren Flächen anzulagern und so zu profilieren, daß das vorhandene Gelände keine augenfällige Veränderung erfährt und der Abfluß wild abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstoßt wird. Dabei dürfen die Aufwaltungen max. 0,80 m hoch angelegt werden.  
Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenanstub.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

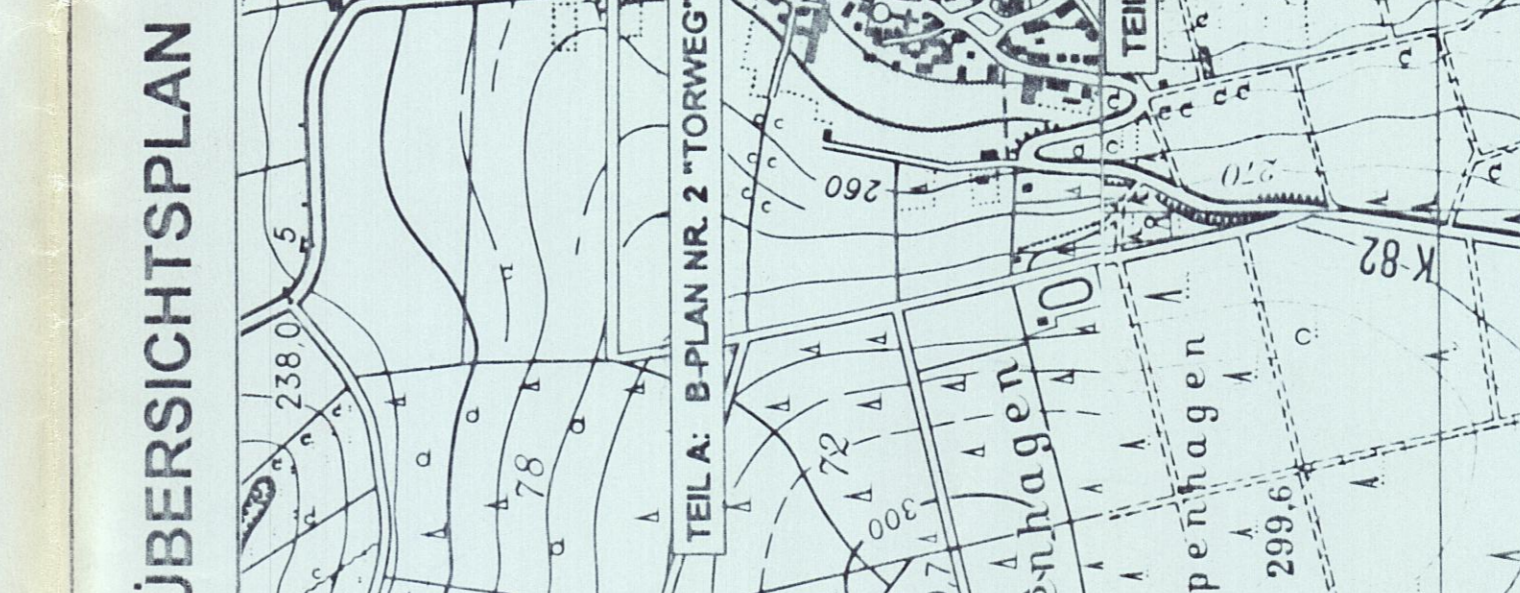
- Dachgestaltung  
Die Dachneigungen sind in ziegeln zu halten.  
Dachgärten sind nur bei einer Dachneigung ab mind. 30° zulässig.  
Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet. Die Eindeckung von Garagen und Carports mit Grasbelag ist zulässig.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie für die Beheizung zu integrieren, daß sie sich der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen zur Verkehrsfläche hin können mit Natursteinansichten bis zur Höhe von 0,30 m errichtet werden. In Verbindung mit Zäunen oder lebenden Hecken soll eine Höhe von 0,80 m zur Straße nicht überschritten werden.
- Bepflanzung  
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 25 % Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>).
- Behandlung von Niederschlagswasser  
Es wird empfohlen, daß Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen. Überschüssige Dachabwässer sind wenn möglich in ein Trennsystem zu führen.
- Brand- und Katastrophenschutz  
Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt 405 zu planen und auszuführen.  
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen insbesondere verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wohnplätzen im Sinne der Vorgaben der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden zu- oder durchfahren nach § 5 HBO und DIN 14090 gefordert.  
Zu Gebäuden bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante liegen, sind Zäunungen und Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte nach DIN 14090 erforderlich.  
Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sowie über die Verkehrsflächen sollen mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt werden.
- Ausgleichsmaßnahmen  
Der Ausgleich ist entsprechend den Festsetzungen soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu bewerkstelligen. Teil B, durchzuführen. Die verbleibenden Reststücke sind auf der Ersatzfläche Teil B, durchzuführen. Die Fläche der Ersatzfläche soll mindestens 20 % der Fläche der Grundstücke sein, die im Plan mit b gekennzeichneten Grundstücken und 80 % der Fläche der a - im Verfahren entfallen.  
Teil B  
- Die Fläche wird als private Grünfläche mit vernünftigen Zonen als Feuchtbiotop mit Flachwasserteich (Himmelsteich) ohne Folienabdichtung und ohne Anschluss an Fließgewässer festgesetzt.

Hinweis:  
Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG)

RECHTSGRUNDLAGEN

- IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:  
BAUGESETZBUCH (BAUGB)  
BAUUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)  
PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZO)  
BUNDESNAUSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)  
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)  
SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH BAUGB-SETZBUCH (BAUGB)
- VERFAHRENSVERMERKE
- ERÖFFNUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 22.04.1998 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am 01.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
  - BETEILIGUNG DER BÜRGER  
Die Gemeinde Oberweser hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die vorläufige Festsetzung der Bauart, Bauweise und § 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 01.05.1998 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 04.05.1998 bis 18.05.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
  - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE  
Die Gemeinde Oberweser hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.05.1998 beteiligt und bis 10.06.1998 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
  - ENTWURFSBESCHLUSS, OFFENLEGUNG  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat am 23.05.1998 den Entwurf mit Begründung dieses Bebauungsplanes und die Offenlegung dieses Bebauungsplanes am 27.05.1998 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 07.12.1998 bis 07.01.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
  - SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung ist gemäß § 10 (1) BauGB am 03.02.1999 als Sitzung beschlossen.
  - SCHLUSSBEKANNTMACHUNG  
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachung der Gemeinde Oberweser am 18.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

ÜBERSICHTSPLAN



M. 1 : 10 000

BEARBEITET: 3.3.95 JE	ANDERUNGEN
AMT FÜR PLANUNG UND DENKMALPFLEGE	
	28.4.96 H.G.
	21.198 JE
	14.5.99 H.G.

MAAßSTAB

1 : 1 000