

WA	
II	0
S	35°-45°
0,3	0,7
6,50 M	

SO Pen	
II	0
S	35°-45°
0,4	0,8
6,50 M	

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**Art der baulichen Nutzung**  
 In dem als Allgemeines Wohngebiet geplanten Bereich sind zulässig:  
 - Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Nicht zulässig sind:  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In dem als Sondergebiet - Pensionen geplanten Bereich sind zulässig:  
 - Wohngebäude  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen/Ferienzimmer)  
 - Altenwohnheime, Altenwohnungen  
 - Läden und nicht störende Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

**Geschöbzahl**  
 Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschossflächenzahl und die festgesetzte max. Traufhöhe nicht überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze auf dem Grundstück gesichert sind.

Bezugspunkt der festgesetzten max. Traufhöhe ist die jeweils gemittelte Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

Bei allen Bauvorhaben, die mit der Zahl der Vollgeschosse unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) liegen, darf die zulässige GFZ den jeweiligen Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht überschreiten.

**Dachgauben**  
 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Der Abstand der Gauben vom seitlichen Dachrand muß mindestens 2,00 m betragen.

**Drempel**  
 Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu 0,40 m.

**Farbe der Dacheindeckungen**  
 Die Farbe der Dacheindeckung ist in ziegelrot bis rotbraun zulässig. Dachbegrünung und Grasdächer sind für Nebenanlagen zulässig.

**Garagen**  
 Garagen im Wohngebäude sind unzulässig. Einzelgaragen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig, soweit hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, so sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Für Garagen sind die Bestimmungen der BauNVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 5,00 m Abstand zu der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

**Energiesparendes Bauen**  
 An den Gebäudewänden sind Konstruktionen zum Anbringen von Fotovoltaik-Elementen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so in die Bebauung zu integrieren, daß sie sich der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen.

**Straßenseitige Einfriedungen**  
 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind entlang der Verkehrsflächen Hecken mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. In den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen reduziert sich die zulässige Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,80 m.  
 Artenliste:  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Ligustrum vulgare wintergrüner Liguster  
 Taxus baccata Eibe

Einfriedungsmauern zur Verkehrsfläche hin, können mit Natursteinansicht bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden.

**Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen**  
 Einfahrten, Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugenanteil).

**Abfallbehältnisse**  
 Für die beweglichen Abfallbehältnisse muß ein Standort vorgesehen werden, der durch Abpflanzungen straßenseitig nicht einsehbar ist.

**Bepflanzung**  
 Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm). Es sind bevorzugt Laubbäume und -sträucher zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücks- verhältnissen entsprechen.

**Behandlung von Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

**Straßen- und wegebegleitende Baumpflanzungen**  
 Entlang der Planstraße A sind einseitig Rotdorne (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet") - Stammumfang mind. 12-14 cm - auf einem öffentlichen Grünstreifen zu pflanzen.

Entlang der Planstraße B sind auf den privaten Grundstücken entsprechend der Plandarstellung klein- bis mittelkronige Laubbäume - Stammumfang mind. 10-12 cm - zu pflanzen. Wahlweise ist nur eine Baumart aus der aufgeführten Artenliste zu pflanzen.

Artenliste für klein- bis mittelkronige Laubbäume:  
 Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" Rotdorn  
 Syringa vulgaris Fliederbaum  
 Sorbus aria Mehlsbeere

Zur Eingrünung der öffentlichen Parkflächen sind ebenfalls klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen (siehe o.a. Artenliste).

**Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**  
 Der Bestand an Laubbäumen und -sträuchern ist weitestgehend zu erhalten, zu pflegen und durch Nachpflanzungen zu sichern.

**HINWEISE**  
 1. Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen. (Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG)  
 2. Die nachrichtlich dargestellten noch auszubauenden öffentlichen Parkflächen an der Sporthalle (außerhalb des Geltungsbereiches) sollen zum Nachweis des erhöhten Stellplatzbedarfs bei Ferienwohnungen mit herangezogen werden.  
 3. Die Bausatzung der Gemeinde Oberweser vom Mai 1986 über die Bebauung und Unterhaltung bebauter und un- bebauter Grundstücke ist zu beachten.

### LEGENDE

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. TRAUFGHÖHE	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
**SO Pen** SONDERGEBIET - PENSIONEN  
**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
**O** OFFENE BAUWEISE  
**S** SATTELDACH  
 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
**FIRSTRICHTUNG**  
 BAUGRENZE (EIN ZURÜCKTRETEN PARALLEL ZUR HAUPTGEBÄUDERICHTUNG IST ZULÄSSIG)

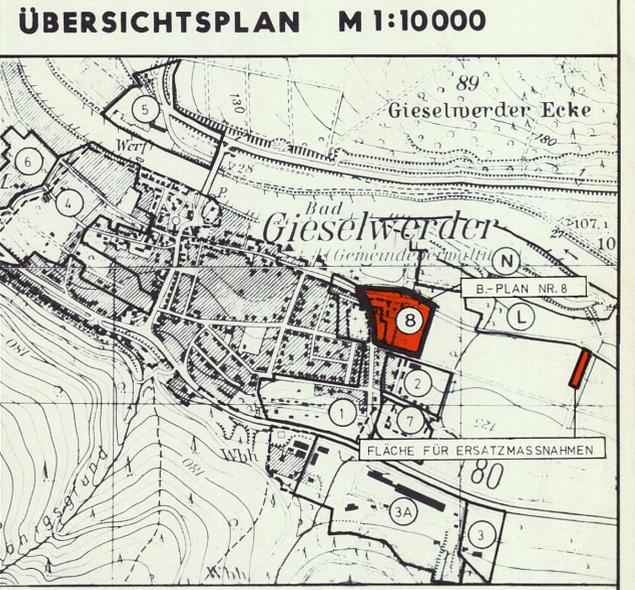
**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT GEBEW  
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 ZWECKBESTIMMUNG:  
 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH  
 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE  
**VERSORGUNGSANLAGEN**  
 ELEKTRIZITÄT

**GRÜNFLÄCHEN**  
 GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH  
 ZWECKBESTIMMUNG:  
 PARKANLAGE / BÄUME ZU PFLANZEN / BESTAND  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

**WASSERFLÄCHEN**  
 BACH  
 TEICH

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**  
 VORHANDENE BEBAUUNG  
 FL. 3 FLURBEZEICHNUNG  
 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE  
 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG  
 VERMESSUNGSPUNKT  
 HÖHENPUNKT  
 HÖHENLINIE  
 FLIESSRICHTUNG  
 WASSERTRETBECKEN  
 FUSSGÄNGERBRÜCKE



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993  
 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 18.12.1990  
 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) VOM 20.12.1993  
 BUNDENATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 19.09.1987 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993  
 RICHTLINIEN ZUR BEMESSUNG DER ABGABE BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT; § 6 ABS. 3 HENATG VOM 17.05.1992

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUß VON DER GEMEINDEVERTRETUNG GEFÄHRT AM 26.6.94  
 DER GEMEINDEVORSTAND  
 BÜRGERMEISTER  
 26.06.94  
 siehe vorherige Beschlüsse
- ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ÖFFENTLICHE VERKÜNDIGUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 20.4.94  
 DER GEMEINDEVORSTAND  
 BÜRGERMEISTER
- BEKANNTMACHUNG AM ..... DER PLANENTWURF HAT IN DER ZEIT VOM 25.94. BIS 26.94. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 DER GEMEINDEVORSTAND  
 BÜRGERMEISTER
- BEBAUUNGSPLAN NR. 8 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 6.7.94.  
 DER GEMEINDEVORSTAND  
 BÜRGERMEISTER
- VERFAHRENSVERMERKE  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27. Okt. 1994, Az.: 34. OBERWESER 11  
 Regierungspräsidium Kassel im Auftrage  
 BERICHTSPRÄSIDIUM KASSEL
- DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 NACH HALB- SATZUNG BEKANNTMACHT AM 18.11.1994 DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN WIRKSAM AB 18.11.1994  
 DER GEMEINDEVORSTAND  
 BÜRGERMEISTER

GEMEINDE OBERWESER OT. GIESELWERDER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „AM KÖHLERBACH“		
Bearbeitet: Lau/Schm. 309.92	Änderung	Maßstab
KREISPLANUNGSAMT KASSEL	31.7.93 JE.	1:1000
	1.2.94 Schm.	
	22.2.94 Schm.	
	8.6.94 Schm.	
LEITER DES PLANUNGSAMTES	29.6.94 Schm.	