

GESAMTER GELTUNGSBEREICH:		
GE	II	O
S.D. G	35%	45%
GRZ	0,6	0,6 FZ 1,0
FD		FH 9,50

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde: Oberweser
Gemarkung: Gottsfreu
Flur: 2
Gemarkung: Gieselwerder
Flur: 6
Maßstab: 1:1000
KB 1670/95

Es wird beschiedigt, daß die Grenzen und Berechnungen der Liegenschaftskarte mit dem Stande vom 23.05.95 übereinstimmen.



LEGENDE

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG	
GRUNDLÄCHENZAHLE (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)	
GE	MAX. TRAUHÖHE / MAX. FIRSHÖHE	
II	MAX. DEZIBEL TAGS / NACHTS	
O	GEWERBEGEBIET	
S. D. G.	HÖCHSTZAHLE (BEISPIEL)	
	OFFENE BAUWEISE	
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	
	BAUGRENZE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 11 UND 14 BAUGB	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	PARK- UND PFLANZSTREIFEN	
	STREUOBSTWIESE	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄß § 9 (1) NR. 20 UND 25 UND 16) BAUGB	
	GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH	
	GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT	
	BÄUME, ZU PFLANZEN	
	BÄUME, ZU ERHALTEN	
	HECKEN, ZU ERHALTEN	
	HECKEN, ZU PFLANZEN	
	PFLANZSTREIFEN	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES GEMÄß § 9 (1) NR. 16

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

BACHLAUF / GRABEN

SOMSTIGE PFLANZEICHEN

GRNZE DES GELTUNGSBEREICHES

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE BEBAUUNG

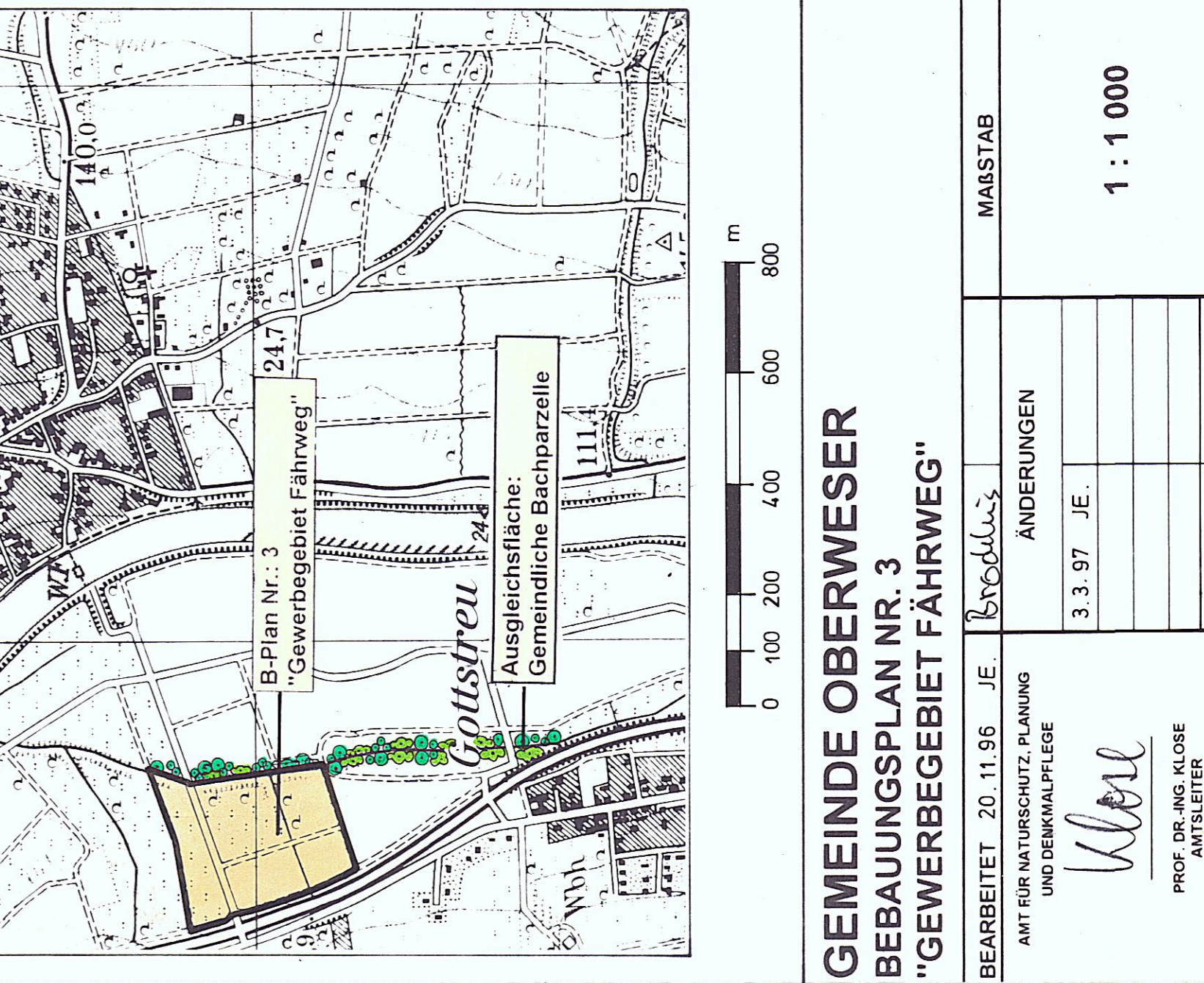
BOSCHUNG

VERKEHRSMITTEL

WASSERWIRTSCHAFTLICHE ANLAGEN (Z.B. FASSADENVORSPRUNGE, BEGRÜNUNG MIT DAUERHAFTEN PFLANZEN) ZUM SCHUTZ DER FASSADENMITTEL UNTER ANDEREM

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- gem. Baugesetzbuch (BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5-9, 8 BauNVO)
- Es wird GE - Gewerbegebiet - festgesetzt.
- Zulässig sind:
- Betriebe, von denen Anlagen, keine abstrahierenden bodennahen Geräusche- oder Schallemissionsleistungen (gas- und staubfrei) sowie Lärmemissionen ausgehen
 - Betriebe, die nicht aufgeführt sind, können aufgrund von Einzelanwehungen ihrer Emissionen auch zugelassen werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- gewerbliche Fuhrunternehmern im Güterverkehr
 - Kfz-Handel
 - betriebl. Treibstoffstationen, Mineralölagar- und Waschanlagen, wenn durch Sicherungsmaßnahmen ein Verschmutzungsergebnis im Falle einer Überflutung zu vermeiden ist
 - Betriebe, die hier nicht aufgeführt sind, können aufgrund von Einzelanwehungen ihrer Emissionen auch zugelassen werden.
- Nicht zulässig sind:
- Schrotplätze
 - Einzelhandel und Selbstbedienungsgrößenhandel
 - Großhandelsbetriebe, die sich wie großflächige Einzelhandelsbetriebe auswirken
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 und 17 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
 - Nur betriebsnotwendige Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen) dürfen die zulässige Bauhöhe nicht überschreiten
 - Bauhöhe ist die festgesetzte maximale Traufhöhe von 9,50 m ist die jeweilige gemittelte Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenschnitts
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (Bäume und Straucher). Die Auswahl ist entsprechend der Gehölzliste zu treffen.
 - Die nicht überbaubaren Flächen parallel des Grabens sind mit Uferbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste)
 - Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zu 40 % als Grünfläche anzulegen.
 - Die als öffentliche Grünflächen festgeschriebenen Bereiche entlang des Grabens sind mit Uferbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste)
 - Für den kombinierten Baumparkstreifen sind wassergebundene Decken zu verwenden. Alle 6 m ist ein großkröniger Baum zu pflanzen, der Graben ist zu erhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Feldgehölzen als Baumgruppen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Die Bestände sind zu pflegen und zu ersetzen.
 - Das an den Geltungsbereich angrenzende Bachufer ist in einer Breite von 10 m zu 100 % mit überbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen. Siehe Gehölzliste.
 - Die Wieseneindeiche wird extensiv mit 1 x Mandl pro Jahr gepflegt.
- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- gem. § 97 Hess. Bauordnung (HBO)
- #### 5. Gestaltungsvorschriften
- ##### 5.1 Dächer
- Im gesamten Geltungsbereich sind Shed- und Satteldächer mit Grasdächern mit 35-45° Neigung zulässig.
 - Bei der Errichtung von Dächern sind bis retrohären Materialien einzusetzen.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung sind so in der Bauart zu integrieren, daß sie sich nicht reflektierenden Kollektoren sich der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen.
- ##### 5.2 Baukörper
- Baukörper mit einer Länge von mehr als 20 m sind in ihrer Fassadengestaltung zu differenzieren (z.B. Fassadenvorsprünge, Begrünung mit dauerhaften Pflanzen).
 - Die Baukörper sind mind. zu 40 % der Fassadengänge mit dauerhaften Klempflanzen zu begrünen.
- ##### 5.3 Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind im gesamten Geltungsbereich bis 2 m Höhe und als Metallstab- oder Gitterzaun zulässig.
- #### 6. Behandlung von Niederschlagswasser
- Die Regenwasserentwässerung oder Regenwasserentsickerung ist durch Anlage geeigneter Sickerbecken durchzuführen. Es wird angefragt, die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu prüfen bzw. die Verankerung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138 in Betracht zu ziehen.
- #### 7. Bodenschutz
- Bodenschutzmaßnahmen sollen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen sein. Bei der Ausführung sind so zu präzisieren, daß das vorhandene Gelände keine augenfällige Veränderung erfährt und der Abfluß wird abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstärkt wird. Dabei dürfen Aufwallungen maximal 0,80 m hoch angelegt werden. Sie sind auch entlang den Grundstücksgrenzen möglichst als gemeinschaftliche Anlage baulicher Grundstücke mit Böschung im Verhältnis 1:1,5 zulässig und lösen dort Absturzgefahren im Sinne der Hess. Bauordnung im Bereich der Baugrenze aus. Die Abflurung der Geländeoberfläche durch Entwässerung von überbaubaren Grundstücken mit § 3a des Hess. Abfallwirtschaftsgesetzes mit den ergänzten Verordnungen und Richtlinien sowie der Ergänzungserläß vom 21.12.92. Unbelasteter nicht verunreinigter Erdaustrub muß verwendet werden. Im Vorfeld der Planung sind Möglichkeiten zur Minimierung des Anfalls unbelasteten Materials in Betracht zu ziehen bzw. eine sinnvolle Verwertung zu gewährleisten. Bestehende Möglichkeiten der Verwertung ist der Erdaustrub zwischenzuliegen. Vorstehende Anforderungen gelten auch für den Bereich der Baugrenze. Ein Erdaustrub ist nur dann zulässig, wenn seine Herkunft bekannt ist und wenn im Zweifelsfall bei begründetem Verdacht nach einer Untersuchung die Orientierungswerte des vorgenannten Erlasses nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzusprechen.

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- IN DER ZU ZEIT DER AUSLEGE DES BEAUBUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:
- AUSBEBAUUNGSVERORDNUNG (BAUVVO)
 - PLANRECHTSVERORDNUNG (BAURVO)
 - BUNDESIMMUTENSCHUTZGESETZ (BNATSchG)
 - HESISCHE BAUORDNUNG (HBO)
 - SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTLICHBETRÄGEN NACH BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG)
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- AUFSTELLUNGSBESCHLUß VON DER GEMEINDE:
- VERTRÄGUNG GEFÄßT AM ...§ 5, § 8...
- ENTWURF BEAUBUNGSPLAN NR. 3 UND OFFENTLICHE AUSLEGUNG VON DER GEMEINDE: VERTRÄGUNG BESCHLOSSEN AM 11.11.89
- BEKANNTMACHUNG AM 22.11.92 DER PLAN- UND BEAUBUNGSPLAN NR. 3 VON DER GEMEINDE: BIS 6.12.1992. ÖFFENTLICH AUSGEBLIEGEN
- BEAUBUNGSPLAN NR. 3 VON DER GEMEINDE: VERTRÄGUNG BESCHLOSSEN AM 5.2.97
- GEMEINDEVERMERKE
- Der Auslegungstermin nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durch ein Verbot der Veröffentlichung von 1. Juli 1997 bis 24. Oktober 1997 durch die Gemeindevertretung Kassel im Auftrage
- DER GEMEINDEVORSTAND
- BÜRGERMEISTER: [Signature]
- DER GEMEINDEVORSTAND
- BÜRGERMEISTER: [Signature]



- ### GEMEINDE OBERWESER
- ### BEAUBUNGSPLAN NR. 3
- ### "GEWERBEGEBIET FÄHRWEG"
- AMT FÜR NATURSCHUTZ, PLANUNG UND UMWELTFLÄCHEN