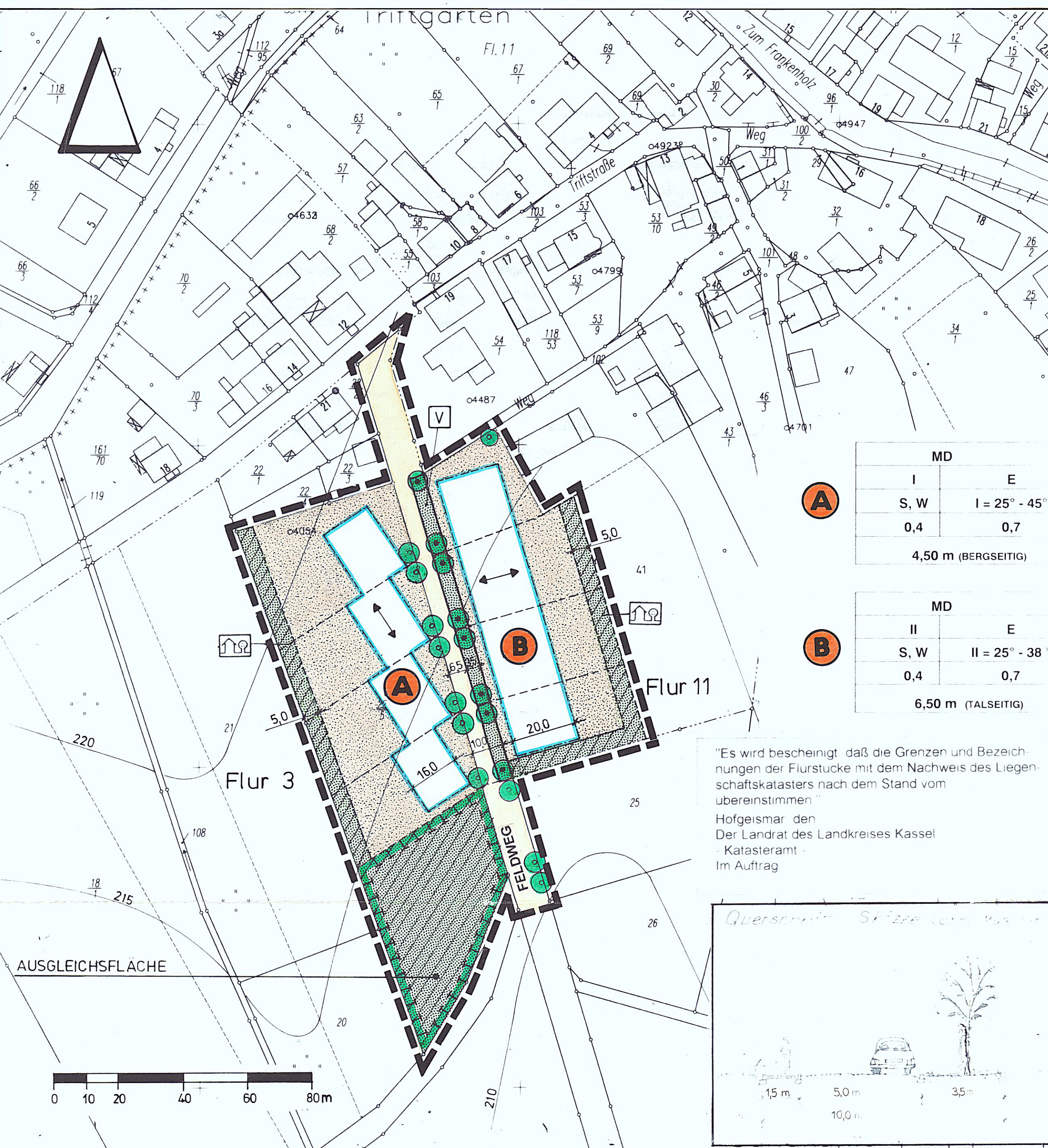


BEBAUUNGSPLAN „DIE GÖTTERÖDE“ NR. 3 M 1 : 1.000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
Hofgeismar den
Der Landrat des Landkreises Kassel
Katasteramt
Im Auftrag

Querschnitt StraÙe

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)
MAX: TRAUFHÖHE m talseitig	

- MD DORFGEBIET
- II HÖCHSTZAHLE (BEISPIELE)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- S, W SATTELDACH, WALMDACH
- 25 - 45° FESTGESETZTE DACHNEIGUNG (BEISPIELE)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- BAUGRENZE

MD	
I	E
S, W	I = 25° - 45°
0,4	0,7
4,50 m (BERGSEITIG)	

MD	
II	E
S, W	II = 25° - 38°
0,4	0,7
6,50 m (TALSEITIG)	

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FELDWEG

ÜBERFAHRBARER PFLANZSTREIFEN ZUR ERSCHLEIBUNG DER GRUNDSTÜCKE KÖNNEN BAUMSTÄNDE BIS ZU 5 M VERSCHOBEN WERDEN

VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT

ORTSRAND

- BÄUME ZU PFLANZEN
- BÄUME ZU ERHALTEN

PLANUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- HÖHENLINIE, ÜBER NN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- FIRSTRICHTUNG

Hinweis:
1. Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG)
2. Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III (gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

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 (1-2) BauGB i.V.m. §§ 16 (3) und 17 (1) BauNVO)**
Bezugspunkt der festgesetzten max. Traufhöhe ist die jeweils gemittelte Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes, gemessen von der Oberkante Gelände (für den Bereich A bergseitig - den Bereich B - talseitig) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten. Die Überschreitung ist nur gartenseitig zulässig. 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 für die mit Pflanzbindungen vorgesehenen Bereiche des Geltungsbereiches standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen entsprechend folgender Gehölzliste zu verwenden:
Gehölze zur Ortsrandgestaltung
Bäume: Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Kiefer, Quercus robur, Prunus avium, Betula pendula, Pinus silvestris, Sträucher: Holunder (Schwarzer), Haselnuß, Hartnagel (Roter), Heckenkirsche, Hundrose, Salweide, Sambucus nigra, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Salix caprea
Desweiteren besteht die Möglichkeit der Anpflanzung standortgerechter hochstämmiger Obstbäume.
Die festgesetzten Baumstandorte erfordern eine Pflanzqualität von 12 - 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Weiterhin zulässig sind mehrreihige Pflanzungen in Baum- und Strauchgruppen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist desweiteren die Anpflanzung von Ziergehölzen und Obststräuchern wie, Rosen, Clematis, Wilder Wein, Wein, usw. möglich. Bei Gehölzanzahlungen sind die gesetzlichen Grenzabstände des Hess. Nachbarrechtsgesetzes (§§ 38 ff) einzuhalten.
Als Ausgleich werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
Der 5 m breite Streifen mit Pflanzbindung der als private Grünfläche festgesetzt ist, ist mit den o.g. Gehölzen mehrreihig zu bepflanzen.
Die Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Auf ihr sind je 50m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 12 - 14cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Die Wiesenfläche erhält eine einmalige Mahd pro Jahr. Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Obstsorten auf der Ausgleichsfläche anzupflanzen.
- Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Der im Plangebiet anfallende Baugrubenaushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu belassen. Der Abfluß wild abfließenden Wassers darf Nachbargrundstücke nicht belasten. Die Aufwällungen dürfen max. 0,80 m hoch angelegt werden.
Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.
In zu erteilenden Genehmigungen ist aufzunehmen, dass bei Funden von Bodendenkmälern Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG besteht.
- Verkehrsflächen**
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

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

- Dachgestaltung**
Die Dacheindeckungen sind in ziegelrot zu halten.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab mind. 30° zulässig.
Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.
Die Traufhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem gewachsenen Gelände und der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachhaut.
Die für diesen Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind für den Bereich A bergseitig und den Bereich B - talseitig zu messen.
Für Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen bis max. 25° zulässig.
Die Eindeckung von Garagen und Carports mit Grasdächern ist zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so in die Bebauung zu integrieren, daß sie sich der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen.
- Einfriedungen**
Einfriedungsmauern 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.
- Behandlung von Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen. Überschüssige Dachabwässer - Abwässer von Restflächen, Strassenflächen, überschüssiges Wasser aus Zisternen - sind 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 Wendepunkten mindestens die Vorgaben der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zu- oder Durchfahrten nach § 5 HBO und DIN 14090 gefordert.
Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante liegen, sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte nach DIN 14090 erforderlich.
Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sowie über die Verkehrsflächen sollten mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt werden.

SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausgleichsmaßnahmen**
Der Ausgleich ist entsprechend den Festsetzungen soweit wie möglich auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich durchzuführen (§ 1 a (3) BauGB), (§ 8 a BNatSchG).
- Die Ortssatzung (Teil Baumschutzsatzung, Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung) ist Teil dieses Bebauungsplanes.
- Wanderwege : Die Straßenverkehrsfläche ist Teil des Wanderweges.

RECHTSGRUNDLAGEN

IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:
BAUGESETZBUCH (BAUGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG)
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- ERÖFFNUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 28.06.99 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am 05.11.99 ortsüblich bekanntgemacht.
- BETEILIGUNG DER BÜRGER**
Die Gemeinde Oberweser hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem § 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung 05.11.99 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 08.11. bis 23.11.99 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Gemeinde Oberweser hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.10.99 beteiligt und bis 05.12.99 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- ENTWURFSBESCHLUSS, OFFENLEGUNG**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat am 15.12.99 den Entwurf mit Begründung dieses Bebauungsplanes und die Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 11.02.2000 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 26.06.2000 als Satzung beschlossen.
- SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Oberweser am 2.7.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE OBERWESER

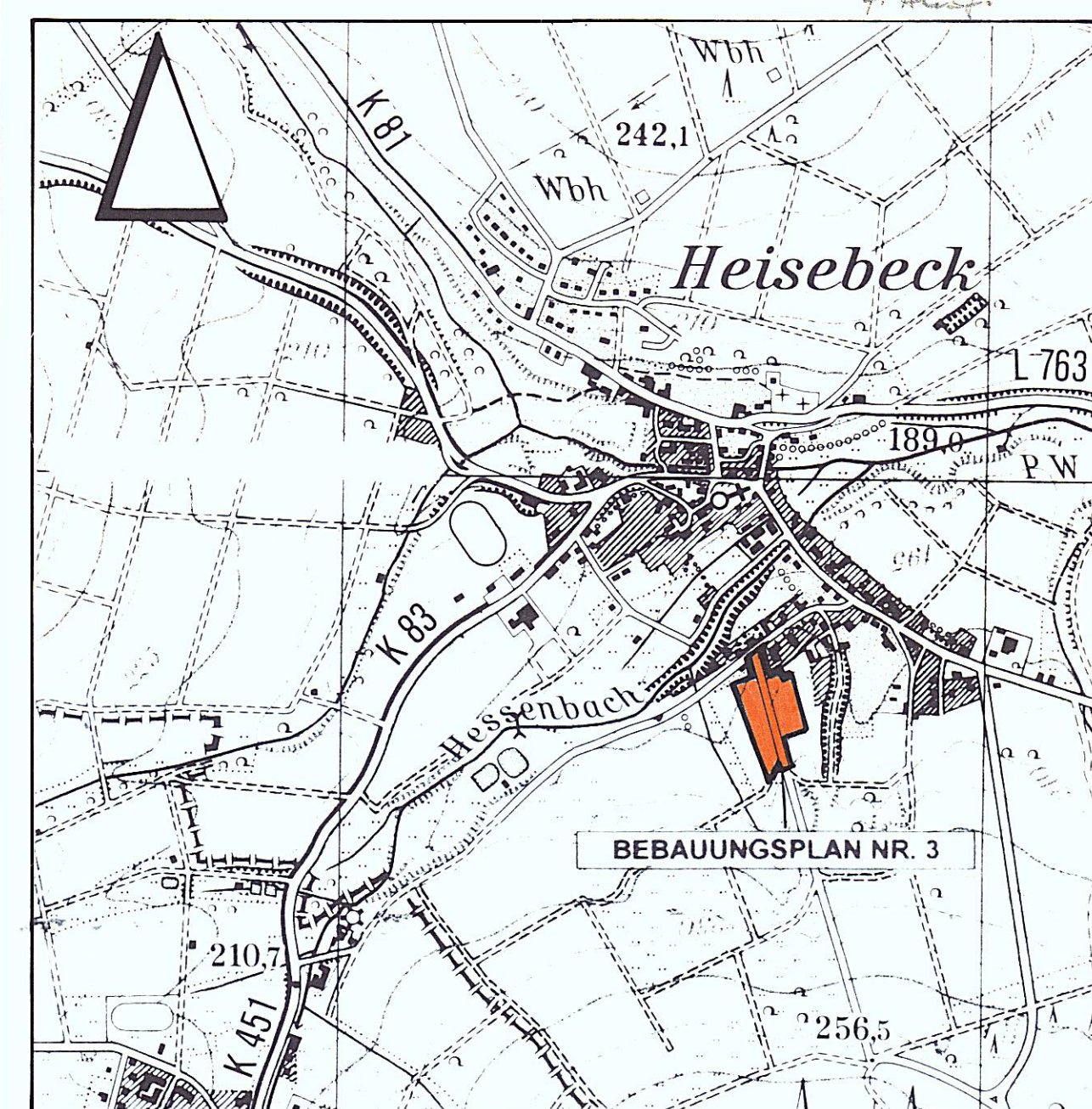
BÜRGERMEISTER

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE OBERWESER

BÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



**GEMEINDE OBERWESER, OT HEISEBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„DIE GÖTTERÖDE“**

BEARBEITET 9. 8. 99 JE.		MAßSTAB
AMT FÜR PLANUNG UND DENKMALPFLEGE	ANDERUNGEN	1 : 1 000
	26.10.99 Schm.	
	20.1.00 JE.	
	2. 8. 00 JE.	