



Planzeichenerklärung

- Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**
Grenze des Bebauungsplans Nr. 6
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
Baugrenze überbaubare Grundstückfläche
nicht überbaubare Grundstückfläche
- Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
Öffentliche Grünfläche (Gewässerstrandstreifen)
Grabenszelle (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 Obstbaumreihe
- Nachrichtliche Übernahme**
32/1 Flurstück mit Flurstücknummer
Gebäude lt. ALK
- Sonstige Planzeichen**
Grundstücksgrenzen (anrechenbar)
möglicher Verlauf Grabenverlegung
Fruchtigung
Abfallbehaltersammelplatz
zu erhaltende Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundstückszahl	Geschosshöhezahl
	max. Gebäudehöhe	Zahl d. Vollgeschosse
	max. Traufhöhe	Dachform

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

WA	
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4
Geschosshöhezahl GFZ (§ 20 BauNVO)	0,7
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	6 m
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	9,5 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	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 straßenbenachbarte (Fahrbahnmitte) der Straße "Im sauren Kampe". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenbegrenzenden Gebäudezeile.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)**
Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgelegt. 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) hinzugezählt.
Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aneinandergebauete Doppelhäuser 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 Frischrichtungen zulässig. Die Frischrichtung ist der längeren Mittelseite des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauwerke sind abweichende Frischrichtungen 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.
- 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 Streuwiese 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.
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (10 + 16) BauGB)**
Der 5 m breite Gewässerstrandstreifen ist von jeglichen Eingriffen und baulichen Maßnahmen freizuhalten. Der § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) LV, mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist zu beachten und einzuhalten. Der Gewässerstrandstreifen ist punktuell mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die verbleibende Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche zu bewirtschaften.
- Baugesetz gem. § 176 BauGB**
Unter Hinweis auf § 176 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von der Wassermenge des Kaufvertrages und der Fertigstellung der Erschließung sind die betroffenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu bebauen.
Der Eigentümer wird durch Beschied der Gemeinde verpflichtet, sein Grundstück innerhalb oben genannter Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbäum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Als solche gelten mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, auf denen die dauerhafte Vegetation einen fächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigung

Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken).

Oberflächenwasser

Das im Wehrgebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder an angrenzenden Gräben bzw. Vorflutern zuzuführen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und Hessisches Wassergesetzes HWG zu beachten.
Versickerungen sind nur bei entsprechender Bodendurchlässigkeit möglich und mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel abzustimmen. Sie stellen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch o.g. Fachdienst bedürfen.

Einfriedigungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht und Holzläden sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzugrünen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen durch Integration in andere bauliche Anlagen oder Umpflanzung mit Hecken.

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 (AWStV) 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 Biber, deshalb sind diese vor Fallarbeiten über Höhlen 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.

Heizlagern und Wärmepumpen

Heizlagernanlagen sind gemäß § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (AnlV) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erwärmesonden 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 A-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 Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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:

06xxxxxx_xxxx_xxxx_xxx

- Fassung / Urfassung = 00, 1. Änderung = 01 etc.
- Plannummer
- Gemarkungsschlüssel
- Gemeindeerschlüssel

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)
Die Gemeindevertretung von Wesertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 Wesertal / Oedelsheim "Im sauren Kampe II" gem. § 2 (1) BauGB am 08.10.2022 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 13.11.2023

Bürgermeister Turrey

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und voraussichtlichen Umweltauswirkungen 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 einsehbar 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 Beauftragung der Behörden gem. § 4 (2) beschlossen.

Wesertal, den 16.05.2024

Bürgermeister Turrey

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Gemeindevertretung von Wesertal hat die Öffnung des Bauleitplanverfahrens am 14.05.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffnung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 14.05.2024. Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Öffnung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Öffnung erfolgte vom 15.08.2024 bis 20.09.2024. 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 18.07.2024 mit einer Frist vom 18.07.2024 bis 23.08.2024 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Die Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslegung des Bauleitplanverfahrens vom 13.01.2025 bis 28.01.2025 erneut beteiligt worden, die öffentliche Bekanntmachung hierzu mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 14.04.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.2025 mit einer Frist vom 07.01.2025 bis 24.01.2025 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.
Im Zuge dieser Verfahren sind keine erneuten Anregungen eingegangen.

Wesertal, den 24.01.2025

Bürgermeister Turrey

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Auserfugung
Die Gemeindevertretung von Wesertal hat am 14.10.2024 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 25.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wesertal, den 28.04.2025

Bürgermeister Turrey

Auftraggeber: **Gemeinde Wesertal**

Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 6, "Im sauren Kampe II"**
Wesertal / OT Oedelsheim
- Rechtsverbindliche Fassung -

Planersteller: **INGENIEURBÜRO WENNING**
Landschaftsarchitektur
Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639
Mail: kontakt@b-wenning.de

Schlüsselnummer	Bearbeiter	Maßstab	Stand
06633021_1572_006_00	Wetzel	1 : 500	20.01.2025

Arzt für Bodenmanagement Korbach