

# LEGENDE

**MI** Gemischte Bauflächen  
**II** zweigeschossig als Höchstgrenze  
**O** offene Bauweise  
 Dachform S = Satteldach  
 Dachneigung z. B. 35°

überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Art der baulichen Nutzung

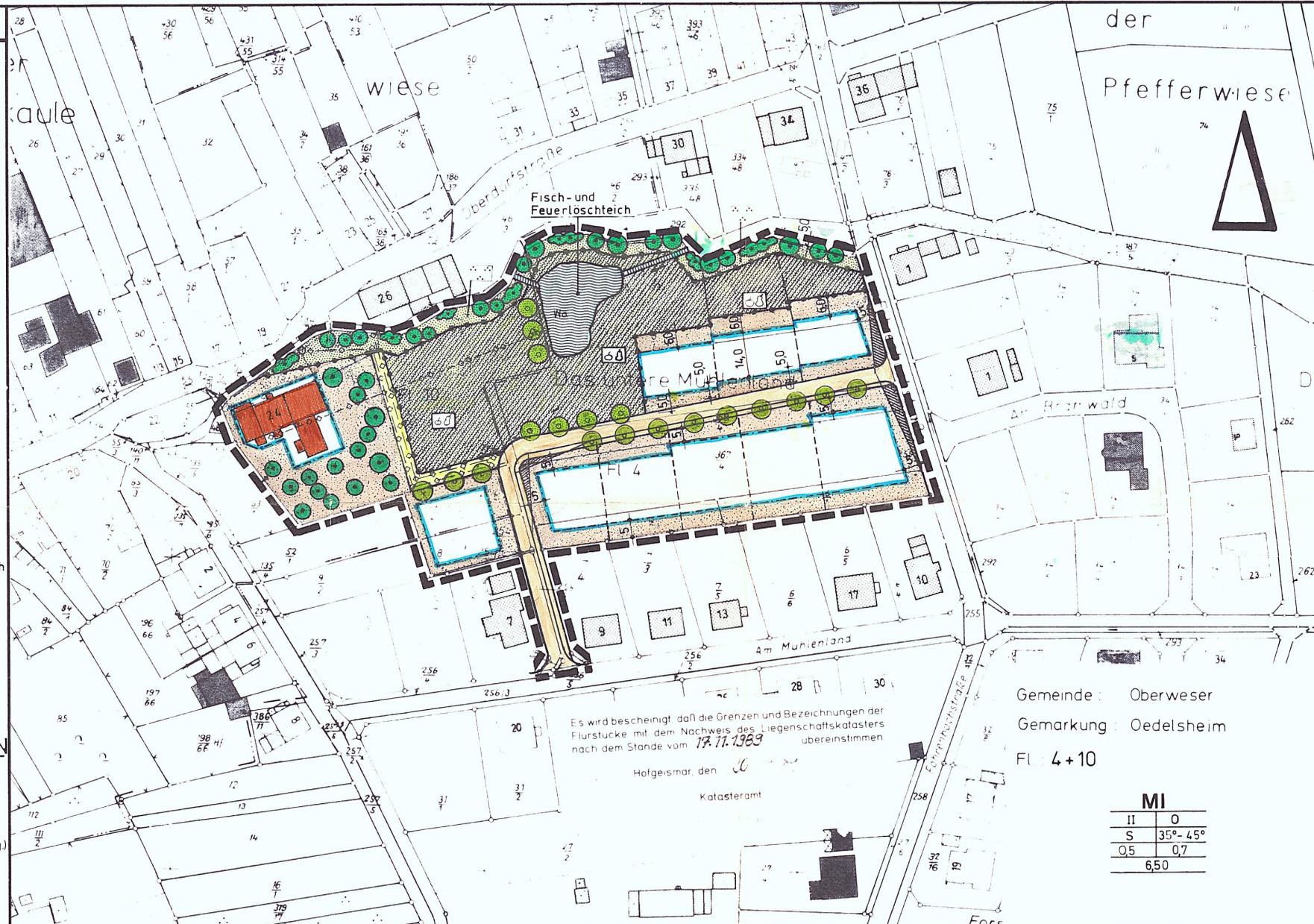
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
max. talseitige Traufhöhe	

- Grünfläche privat
- Streuobstwiese
- Grünfläche öffentlich
- Parkanlage
- Bäume zu pflanzen
- Bäume und Sträucher zu erhalten
- Straßenverkehrsfläche
- Zu- und Ablauf z. Fisch- u. Feuerlöschteich
- SICHTFELDER Sichtflächen sind von Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedigung über 0,80m Höhe freizuhalten.
- Wasserfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Leitungstrasse

## NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)
- Flurgrenze
- unterirdischer Druckstollen (zwischen Teich und Turbine)
- Höhenlinien aus Meßtischblatt



Gemeinde: Oberweser  
 Gemarkung: Oedelsheim  
 Fl. 4 + 10

MI	
II	O
S	35° - 45°
0,5	0,7
6,50	

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Mindestgröße der Baugrundstücke

Freistehende Gebäude 600 qm  
 Anbau an einer Grenze 400 qm

### Geschoßzahl

Wenn im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes und den Vorschriften der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschoßflächenzahl und die talseitig festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten werden. Die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze muß auf dem Grundstück gesichert sein. 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 nicht überschreiten. In diesen Fällen sind ebenfalls Dachformen und Dachneigungen wie in den eingeschossig ausgewiesenen Baugebieten zulässig. Die festgelegten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen. Die Grundflächenzahl gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen dargestellt sind. Garagen sind standortgerecht einzugrünen, soweit sie nicht in das Wohngebäude integriert sind. Bei Garagen-Grenzbebauung (Doppelgaragen) sind die Traufhöhen aufeinander abzustimmen.

### Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Zisternen müssen einen Überlauf an die zentrale Ortskanalisation haben.

### Bepflanzungen, Außenanlagen

Im Mischgebiet sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten und durch Nachpflanzung standortgerechter Gehölze zu sichern. Nadelgehölze sind unzulässig. In den Vorgärten sind nur standortgerechte Laubgehölze, vorzugsweise Blütensträucher zulässig. Einfahrten, Stellplatzflächen und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflaster mit Fugenanteil).

### Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. Auf den nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken können die überbaubaren Grundstücksflächen dann ausnahmsweise soweit nach Norden erweitert werden, wenn dadurch gesunde Bäume erhalten werden können.

### Straßenseitige Einfriedigung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die Höhe der Einfriedigung zum öffentlichen Raum max. 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Zäune aus Maschendraht sind nur mit dichter Hinterpflanzung oder dichter Berankung zulässig. Betonformsteine und sonstige massive, geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

### Pflanzliste für den Straßenraum

Die anzupflanzenden Straßenbäume sind als Hochstämmen zu pflanzen. Es werden wahlweise empfohlen: Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') oder Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei'). Der Baumstreifen im öffentlichen Straßenraum ist mit wassergebundener Decke zu gestalten.

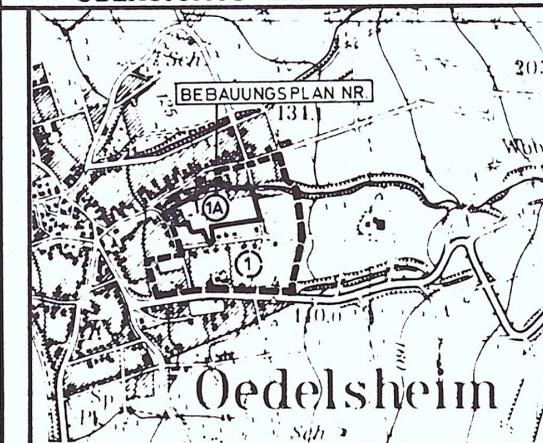
### Dacheindeckung

Es ist nur rote Dacheindeckung zulässig.

### HINWEISE

- Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege in Marburg unverzüglich zu verständigen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Das untere Mühlenland" vom 29.04.1967 werden bei Inkrafttreten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A gegenstandslos.

## ÜBERSICHTSPLAN M1:10000



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) Verordnung über die auf Landesrecht beruhender Regelungen (§ 57 (4) Satz 2 und (6) Satz 3/§ 118 (1) und (2) HBO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Planes gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss von der Gemeindevertretung gefaßt am 15.11.1989  
 Der Gemeindevorstand  
 Bürgermeister
- Entwurf Bebauungsplan - Änderung und öffentliche Auslegung von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.9.1991  
 Der Gemeindevorstand  
 Bürgermeister
- Bekanntmachung am 10.1.1992 Planentwurf in der Zeit vom 20.1.1992 bis 20.2.1992 öffentlich ausgelegt  
 Der Gemeindevorstand  
 Bürgermeister
- Bebauungsplan - Änderung von der Gemeindevertretung beschlossen worden am 2.2.1993  
 Der Gemeindevorstand  
 Bürgermeister
- Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 11. Juni 1993, Az: 34-OBERWESER 11

Regierungspräsidium Kassel  
 im Auftrage:

*[Signature]*



- Durchführung des Anzeigeverfahrens für den/die Bebauungsplan - Änderung nach Hauptsatzung bekanntgemacht am 25. Juni 1993. Damit ist der/die Bebauungsplan - Änderung wirksam ab 25. Juni 1993



Der Gemeindevorstand

*[Signature]*

Bürgermeister

## GEMEINDE OBERWESER OT. OEDELSHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 1A

### „ DAS UNTERE MÜHLENLAND “

Bearbeitet: 20.12.1989 BAN.	Änderung	Maßstab
KREISPLANUNGSAMT KASSEL	17.5.91 BAN 26.6.91 JE 24.9.91 SEE 28.1.92 Wei	1:1000
<i>[Signature]</i> Dr.-Ing. Klose LEITER DES PLANUNGSAMTES	23.3.93 Ha. 912.92 Schm.	