

Gemeinde Oberweser
Landkreis Kassel
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
„Vor der Klappe“ in Oedelsheim
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
(gem. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO))

Maßstab 1:1000 / Norden

Bearbeitet: Braum - Brudniok / Burgstr. 21 / 37139 Adelebsen
Architekten und Ortsplaner - Tel. 05506/7074 / Dipl.-Ing. Brudniok / 26.2.2000 26.10.2000

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Höhenschichtlinien

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 05.10.1998 übereinstimmen.

Die Höhen beziehen sich auf Normal Null

Hofegismar, 16.10.1998

GA 3978/98

Maßstab 1 : 1000

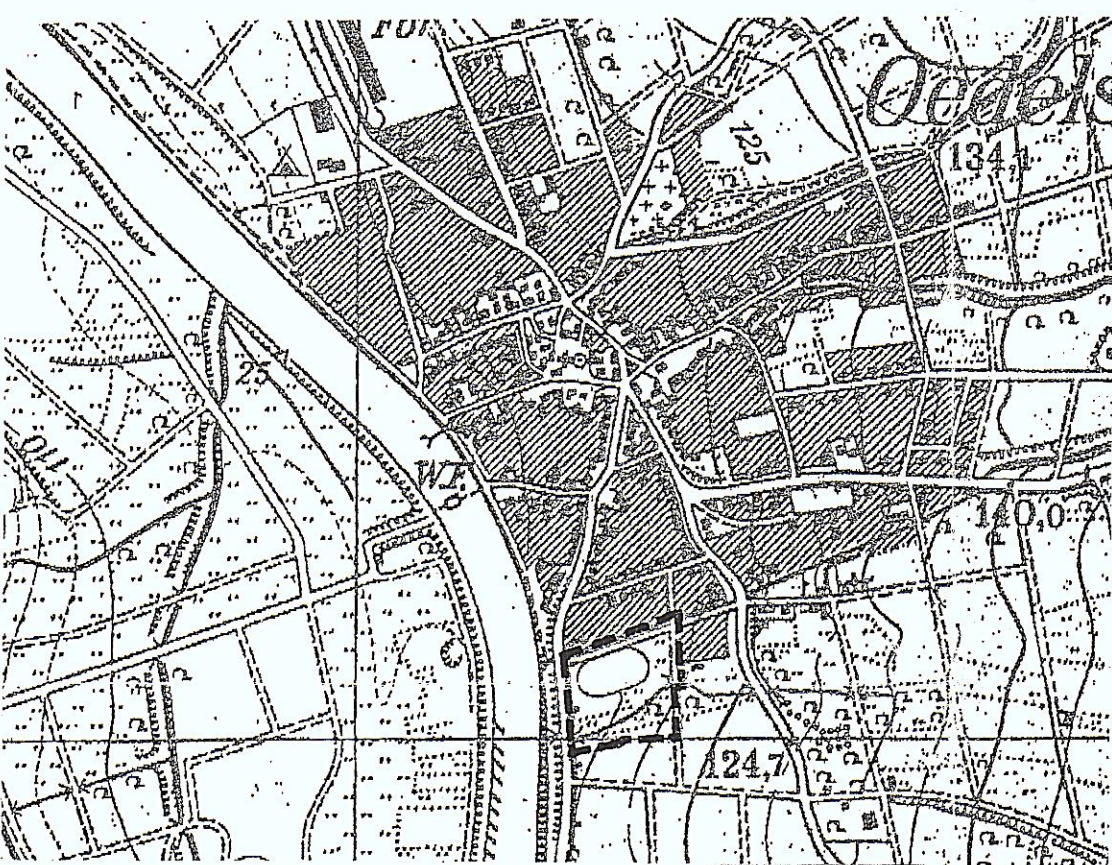
Gemeinde: Oberweser
Gemarkung: Oedelsheim
Flur: 4

Der Landrat des Landkreises Kassel
- Katasteramt -
Im Auftrag



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:10.000

Plangebiet s. gestrichelte Linie



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbescheid

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat in ihrer Sitzung am 28.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor der Klappe“ in Oedelsheim beschlossen.

Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Oberweser hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 27.08.1999 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 01.09.1999 bis 17.09.1999 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Oberweser hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 18.08.1999 beteiligt und bis zum 24.09.1999 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat in ihrer Sitzung am 15.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugemittelt, vorgebrachte Bedenken und Anregungen abgewogen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbescheid

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Klappe“ in Oedelsheim mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer Sitzung am 26.06.2000 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbescheid ist gem. § 10 Satz 3 BauGB am 3. NOV. 2000 ... ortsblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberweser, 03. NOV. 2000



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Oberweser

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Oberweser

Bürgermeister

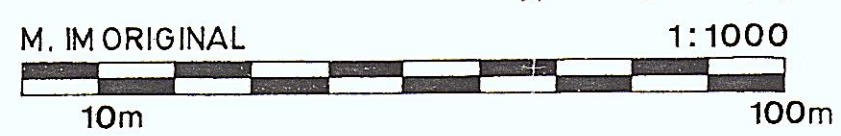
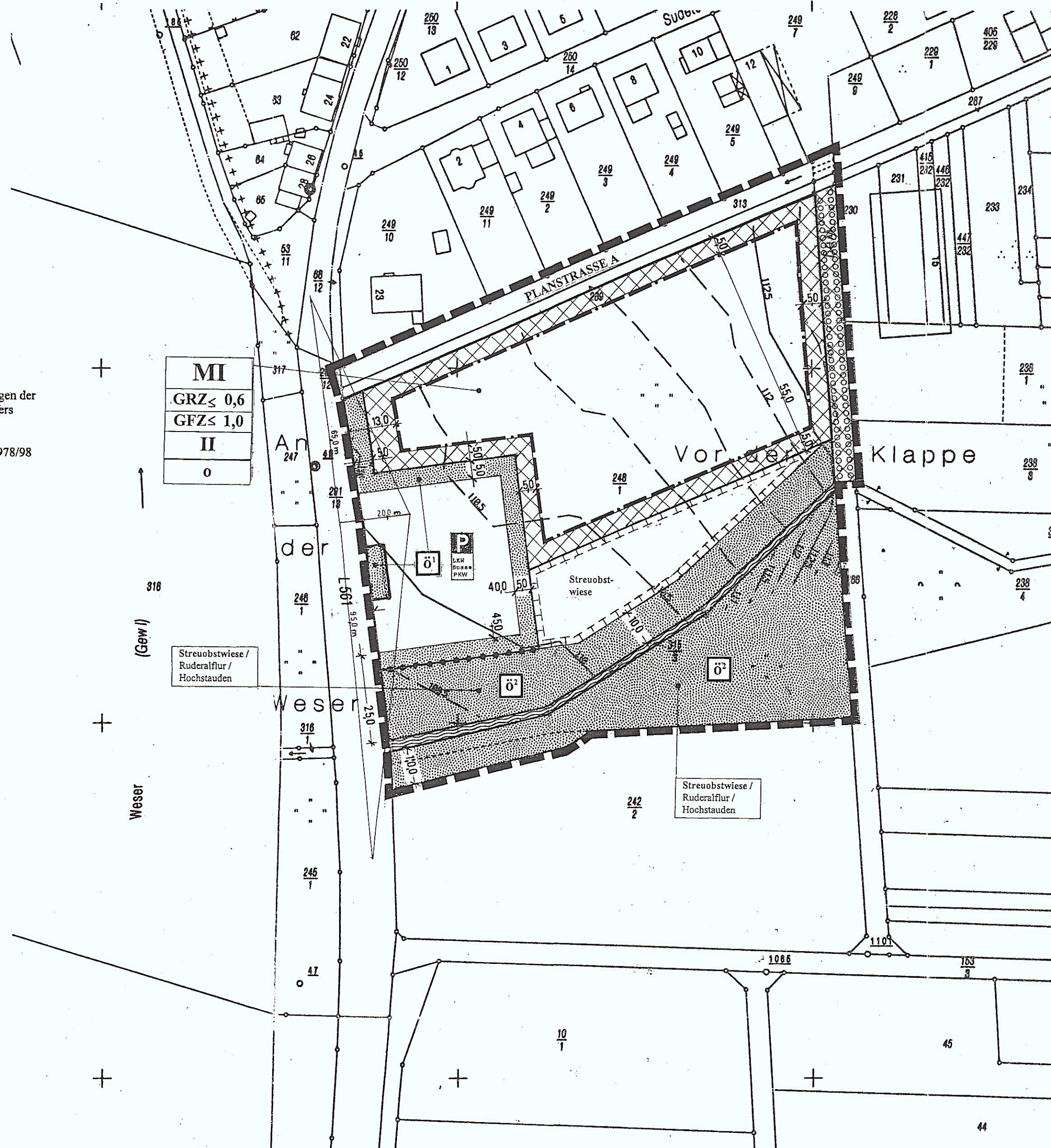
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Oberweser

Bürgermeister



PLANZEICHNUNG

Artenliste 1/ Pflanzliste 1: Strauchpflanzung

Stäucher:	Hainbuche
Cb	Carpinus betulus
Ca	Cornus sanguinea
Ca	Corylus avellana
Cr	Crataegus spec.
Fi	Forsythia intermedia
Ls	Lonicera ssp.
Ph	Philadelphus coronarius
Ps	Prunus spinosa
Rc	Rosa canina, Rosa ssp.
Sn	Sambucus nigra
Sy	Syringa ssp.
Vo	Viburnum opulus, ssp.
We	Weigelia ssp.

Artenliste 2 / Pflanzliste 2: Obstbäume

Apfelbäume (Auswahl):	Blaugras
Baumäpfel Renette	Blaugras
Cox Orange Renette	Blauer Wildreißer
Finkenwerder Pfriemäpfel	Goldparmäne
Galber Richard	Gravensteiner
Graue Renette	Ingrid Marie
Hornburger Pfriemäpfel	Jacobs Apfel
Kaiser Wilhelm	Kaiser Renette
Klappfel	Landseiger Renette
Maunzäpfel	Ontario
Roter Berlepsch	Roter Boskoop
Schöner v. Nordhausen	Winterrambour

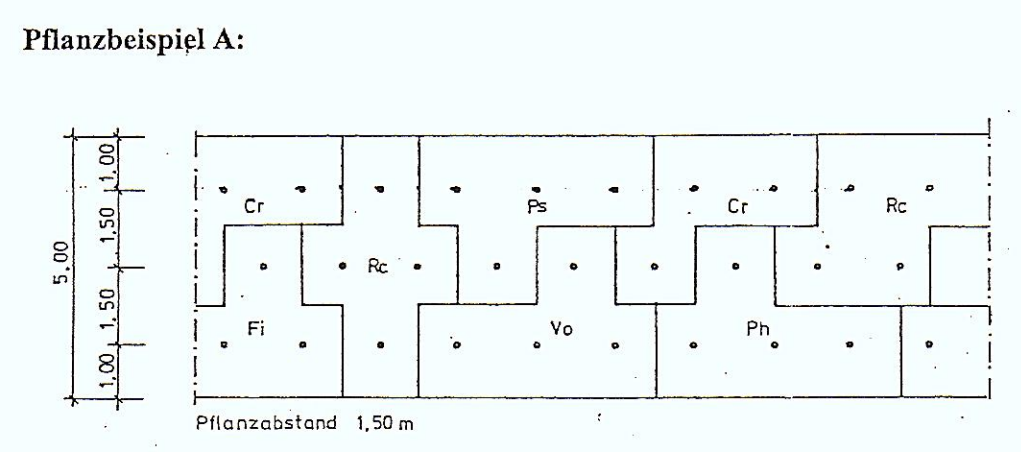
Artenliste 3/ Pflanzliste 3: Einzelbäume

Birnenbäume (Auswahl):	Große Schwarze Kiefer
Augustine	Holmlehn
Gute Luise	Rotföhre
Köstliche aus Chaux	Silberweide
Pastorenbirne	Waldkiefer

Pflaumen- u. Zwetschenbäume (Auswahl):

Anna Späth	Bühler Frühzetsche
Hautzetsche	Mirabelle von Nancy
Ontario pflaume	Wangenheimer Frühzetsche

Festsetzung B.1: Auf den öffentlichen Grünflächen sind dreireihig Sträucher der Pflanzenliste 1 mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (gem. Pflanzbeispiel A) zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).



Artenliste 1/ Pflanzliste 1: Strauchpflanzung in den Pflanzbezonen

Stäucher:	Hainbuche	Pfeifenstrauch, falscher Jasmin	
Cb	Carpinus betulus	Ph	Philadelphus coronarius
Cs	Cornus sanguinea	Rc	Rosa canina, Rosa ssp.
Cr	Crataegus spec.	Sn	Sambucus nigra
Fi	Forsythia intermedia	Sy	Syringa ssp.
Ls	Lonicera ssp.	Vo	Viburnum opulus, ssp.
		We	Weigelia ssp.

Artenliste 3/ Pflanzliste 3: Einzelbäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Fraxinus excelsior), Feldulme (Ulmus minor), Silberweide (Salix alba), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).

Urschrift*
1. / 2. / 3. / 4. Ausfertigung*
(Abschrift/Kopie) der Urschrift
des
Bebauungsplanes Nr. 3
„Vor der Klappe“ in Oedelsheim /
Gemeinde Oberweser –
Landkreis Kassel
* Nicht Zutreffendes streichen

- Planunterlagen: Bestandsangaben
- Flurstücksgrenze 37 Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Höhenlinien

Festsetzungen des Bebauungsplanes
gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

Mischgebiet
(gem. § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
(s. Städtebauliche Festsetzungen A.1)

- Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.2)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.3)
 - GFZ 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
- Überbaubare Fläche (gem. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche für Lkw, Busse und Pkw

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen:
 - Abstandsgrün und Grünstreifen zur Einbindung in das Landschaftsbild (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)
 - Ausgleichsflächen (Streuwiese/Ruderalflur) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Graben

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) (s. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtfelder (s. Städtebauliche Festsetzungen A.4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 1 BauNVO)

Hinweis: Für die Planfassung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990.
Hinweis: Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG).

Wichtige Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.97 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132 ff.)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 12.12.1993 (GVBl. I S. 655) i.d. geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58 ff.)

- A. Städtebauliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Mischgebiet Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 ausgeschlossen und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hessischen Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschosflächenzahl und die festgesetzte max. Traufhöhe nicht überschritten werden (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO) - s. auch C.2.
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4, 2. Satz BauNVO, die im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt ist, ist unzulässig (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).
 - Sichtfelder sind von Bepflanzungen und baulichen Anlagen, die höher sind als 0,80 m über Fahrbahnoberkante, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
 - Bodenaustrub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB). Der im Plangebiet anfallende Baugrubenaushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu belasten, dort auf den nicht bebaubaren Flächen abzulagern und so zu profilieren, daß das vorhandene Gelände keine augenfälligen Veränderungen erfährt und der Abfluß abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstärkt wird. Dabei dürfen die Aufwällungen max. 0,80 m hoch angelegt werden. Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.
 - Brand- und Katastrophenschutz: Die Löschwasserversorgung ist nach DVWG Arbeitsblatt 405 zu planen und auszuführen. Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wegeplätzen 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 Anliefern 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.
- Empfehlung: Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen. Überschüssige Dachabwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Hinweis aus wasserwirtschaftlicher/wasserrechtlicher Sicht: Das Plangebiet liegt zwar außerhalb der derzeitigen Überschwemmungsgrenze der Weser, dennoch ist mit Wasserspiegelgängen bei einem Bemessungshochwasser HQ100 von rund 110,50 m iNN zu rechnen. Diese Höhe verläuft nach der topographischen Karte in der Mitte des Plangebietes. Bei der Gebäudeplanung sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

B. Landschaftspflegerische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

- Auf den öffentlichen Grünflächen (G) sind dreireihig Sträucher der Pflanzenliste 1 mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (gem. Pflanzbeispiel A) zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
- Die öffentlichen Grünflächen (G) dienen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich der mit der Entwicklung des Mischgebietes verbundenen Eingriffe. Die bisher als Acker oder Wiesen genutzten Flächen werden als Streuwiesen und in einer Breite von 10 m beidseits des Grabens als Ruderalflur mit Hochstauden angelegt bzw. entwickelt. Die Ruderalflur entwickelt sich durch Bruchfallen der ehemaligen Acker- und Weidenflächen. Entlang des Grabens werden 20 Kopfweiden neu angepflanzt. Innerhalb der Streuwiesen werden 18 einheimische und standortgerechte Obstbäume erhalten bzw. neu angepflanzt. Die Streuwiesen werden extensiv genutzt und höchstens 1-2mal pro Jahr gemäht.
- Pro Grundstück sind maximal 3 Pflanzen bzw. Bäume als Nadelgehölze zulässig. Hecken und Reihenpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche im Mischgebiet ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder vorzugsweise Obstbaum (Obstbäume der Artenliste 2) zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
- Entlang der Planstraße A ist in Fluchrichtung der vorhandenen Bäume auf den ehemaligen Weidenflächen bezogen auf jeweils 15 m Grundstückslänge entlang der Planstraße A ein standortgerechter und einheimischer Einzelbaum (gem. Artenliste 2 oder 3) zu erhalten bzw. straßenraumbegleitend in einem Abstand von max. 3 m, gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, neu anzupflanzen.
- Die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) entlang des Feldweges sind zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit durch eine entsprechende Neumpflanzung zu ersetzen.
- Die unter B.1 bis B.6 getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird eine Biotopwertzone (s. Berechnung als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes) von 345,763 Punkten gegenüber dem Bestand von 332,138 Biotopwertpunkten erreicht. Die Differenz von 13,625 Punkten wird für eventuell später erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen im Zuge anderer Bauleitplanverfahren geschrieben bzw. vorgehalten. Die Durchführung der Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der begünstigten Eigentümer der Eingriffsrundstücke zum Ausgleich der mit der Entwicklung des Mischgebietes verbundenen Eingriffe (gem. BauGB bzw. BNatSchG).

C. Örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vor der Klappe“ in Oedelsheim (gem. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO))

- Dachausbildung
 - Für Wohn- und einzelstehende Bürogebäude sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitiger Dachneigung zwischen 35° und 48° bei eingeschossiger und zwischen 25° und 38° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Ferner sind bei Hauptgebäuden gegenüber gleich geneigte Pultdächer mit Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig. Bei Wirtschafts-, Zweck- und Nebengebäuden sind Dachneigungen zwischen 15° und 30° zulässig. Einzel- und Doppelgaragen können sich den Wohn- und Bürogebäuden in der Dachneigung anpassen.
 - Die Breite aller Dachgauben auf einer Dachfläche darf höchstens 60% der Trauflänge der jeweils zugehörigen Dachfläche betragen.
 - Die Dachausbildung ist nur in roten bis rotbraunen Farbtönen der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig, und zwar RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 2004 (Rotrotorange), RAL 2008 (Hellrotorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karmisrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8004 (Kupferbraun) und Mischung der genannten Farbtöne. (Hinweis: Die Farbkarte ist im Bauamt Gemeinde Oberweser einsehbar). Ferner sind Sandsteineindeckungen zulässig. Abweichend von 1.c sind ebenfalls Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 25% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- Anforderungen an die Traufhöhe
 - Die äußeren Schnittlinien der Außenwände mit der Dachhaut (Traufhöhen) dürfen an den Traufenseiten zur Straße bei Wohn- und einzelstehenden Bürogebäuden eine Höhe von 6,50 m und bei Wirtschafts-, Zweck- und Nebengebäuden von 8,50 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Dies gilt auch hinsichtlich der Traufpunkte von zur Straße gegenüberliegenden Gebäuden. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.
 - Gestaltung der Außenwände
 - Die Außenwände bei Wohn- und einzelstehenden Bürogebäuden sind in ihren Außenoberflächen zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder in Holz auszuführen bzw. zu gestalten (ausgenommen Wintergärten bzw. Glasanbauten).
 - Wandflächen bei Wohn- und einzelstehenden Bürogebäuden können Behänge aus dem zulässigen Dacheindeckungsmaterial erhalten.
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlatenzunne (Staketenzunne) und/oder als Laubhecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Zur Verkehrsfläche hin können auch Einfriedigungsmauern mit Natursteinansichten bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. Seitliche und hintere Einfriedigungen sind bis 1,20 m Höhe in senkrechter Holzlatenzunne oder in verzinktem oder grünem Maschendraht zulässig. Betonpfeiler sind nicht zulässig. Bei Grundstücken mit betrieblichen Nutzungen können auch Metallstab- oder Gitterzäune bis zu 2 m Höhe errichtet werden. In den Sichtfeldern von Knotenpunkten ist die Wuchshöhe dauerhaft auf 0,80 m zu begrenzen.
- Ordnungswidrigkeit
 - Ordnungswidrig handelt nach § 82 HBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des Abschnittes C 1-4 der örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Klappe“ in Oedelsheim –