

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

„Im sauren Kampe“ in Oedelsheim

Entwurf vom 15.11.2001 / Norden

Maßstab 1:1000 i.O. (5 cm = 50 m)

0m 25m 50m

Bearbeitet: Braun - Bradnisch / Burgstr. 21 / 37139 Adelshaus

Planunterlagen : Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze 37 Flurstücksnr. Vorhandene Gebäude Höhenlinien

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Höhenschichtlinien

Die Höhen beziehen sich auf Normal Null

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde: Oberweser Gemarkung: Oedelsheim Flur: 4

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 12.03.2001 übereinstimmen.

Hofgeislar, 12.03.2001 KB 523/2001

Der Landrat des Landkreises Kassel - Katastramt - In-Auftrag

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

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

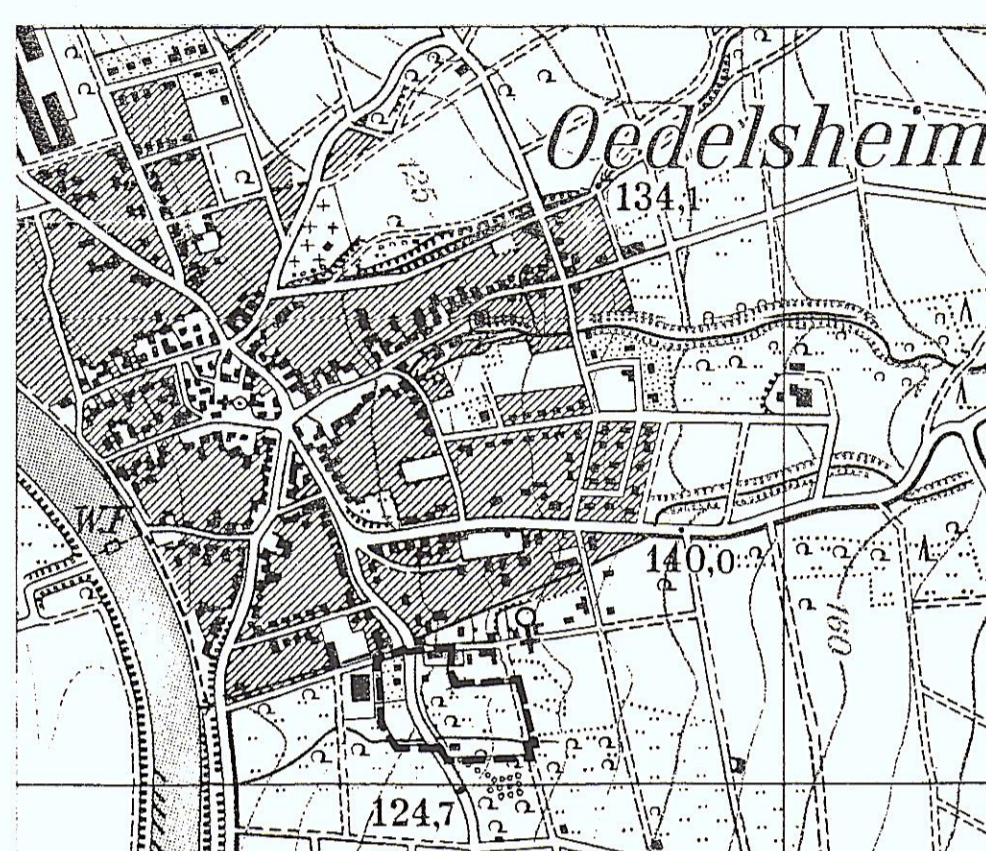
- MI - Mischgebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO-) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.1) WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO-) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.2)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB, § 16 BauNVO)

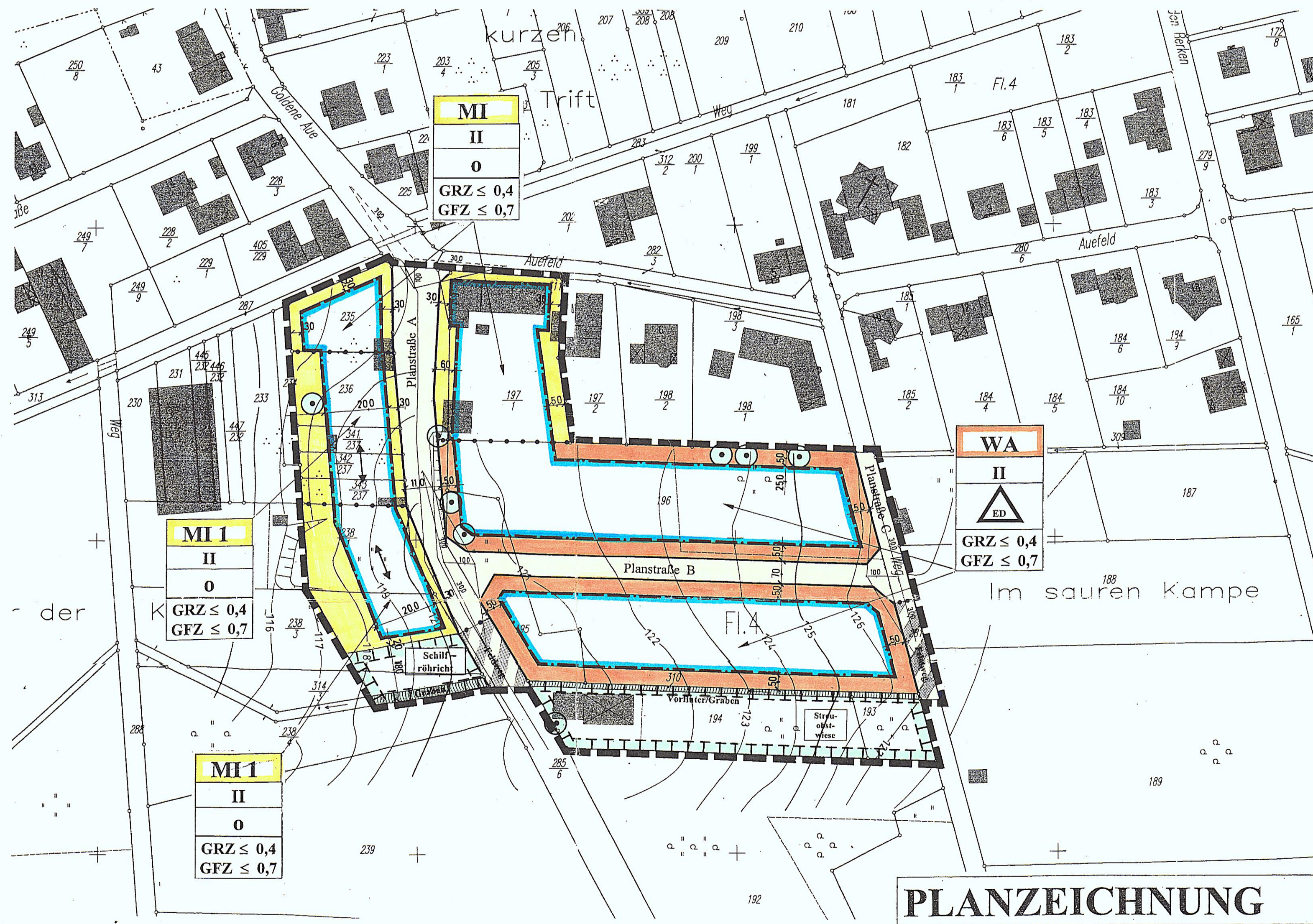
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.3) GRZ ≤ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.4) GFZ ≤ 0,7 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)

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

- offene Bauweise (gem. § 23 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 23 BauNVO) Baugrenze (gem. § 23 BauNVO) Überbaubare Fläche (gem. § 23 BauNVO) (s. Städtebauliche Festsetzungen A.5)



Übersichtskarte zum Plangebiet mit Geltungsbereich (= schwarz gestrichelte Linie) Maßstab 1:10.000 / Norden



PLANZEICHNUNG

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldweg

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. Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) / (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)

- Erhaltung von Bäumen (s. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (s. Landschaftspflegerische Festsetzungen B)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 1 BauNVO) Sichtfelder (s. städtebauliche Festsetzungen A.6)

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

A. Städtebauliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

- 1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Mischgebiet Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 ausgeschlossen... 2. Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 genannten Ausnahmen allgemein zulässig... 3. Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hessischen Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen... 4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4, 2. Satz BauNVO, die im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt ist, ist unzulässig... 5. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Hauptgebäude parallel bzw. senkrecht zur Straßenecke anzuordnen... 6. Sichtfelder sind von Bepflanzungen und baulichen Anlagen, die höher sind als 0,80 m über Fahrhohberkante, freizuhalten... 7. Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB): Der im Plangebiet anfallende Baugrubenaushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu lassen... 8. Brand- und Katastrophenschutz: Die Löschwasserversorgung ist nach DVWG Arbeitsblatt 405 zu planen und auszuführen.

Empfehlung: Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen. Überschießende Dachabwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

C. Örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO))

- § 1. Dachausbildung a. Es sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 35° und 48° bei eingeschossiger und zwischen 25° und 38° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig... b. Ferner sind gegenüberliegende Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszubilden... c. Im Mischgebiet darf bei Wirtschafts-, Betriebs- und Zweckgebäuden (wie z.B. Hallen) die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 20° und bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 10° unterschritten werden... d. Von den Festsetzungen der § 1 a bis c sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgenommen... e. Die Breite aller Dachgaubenfronten auf einer Dachfläche darf höchstens 60 % der Trauflänge der jeweils zugehörigen Dachfläche betragen.

Zeichnerische Darstellung zu § 1.3: Ansichtzeichnungen von Dachgauben-Eispielen >

Die Breiten a aller Dachgaubenfronten dürfen zusammen max. 60 % der Trauflänge L betragen. Dachüberstände der Gauben werden nicht mitgemessen.

Die Dachneigung ist nur in roten bis rotbraunen Farbtönen der Farbtöne ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig; und zwar RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 2004 (Reinorange), RAL 2008 (Hellrotorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karmirotn), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Koralenrot), RAL 8004 (Kupferbraun) und Mischungen der genannten Farbtöne. (Hinweis: Die Farbkarte ist im Baum Gemeinde Oberweser einsehbar.) Ferner sind Sandsteineindeckungen zulässig. f. Abweichend von 1.e sind Grasdächer zulässig. Bei Gebäuden mit Grasdächern darf die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 10° unterschritten werden. g. Abweichend von 1.e 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.

B. Landschaftspflegerische Festsetzungen

- 1. Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB Innerhalb der Planstraße A ist eine Fläche von 750 m² im Straßenseitenraum als Extensivrasen mit Kräuteranteil anzulegen... 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Der Bestand an Hochstammobstbäumen auf der Streuobstwiese ist einschließlich der Neupflanzungen und der Stilleiche an der Scheune dauerhaft zu erhalten... 3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Die als zu erhaltende Bäume gekennzeichneten Laubbäume und Hochstammobstbäume sind dauerhaft zu erhalten... 4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Auf den Baugrundstücken sind im Jahr nach Bezug Anpflanzungen gemäß untenstehenden Vorgaben vorzunehmen... 5. Verkehrsgrün nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB Im Straßenseitenbereich sind 15 Laubbäume aus Liste 1 in der Größe 18-20 zu pflanzen.

Innerhalb des südlich an die Planstraße A angrenzenden Feldweges ist der vorhandene Feldrain in einer Fläche von 150 m² zu erhalten.

- Liste 1 Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Bergahorn, Spitzahorn, Walnuß, Winterlinde, Sommerlinde, Flatterulme, Feldulme, Rotbuche, Roßkastanie Liste 2 Haselnuß, Salweide, Zitterpappel, Weißdorn, Hartriegel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Eibe, Himbeere und Brombeere Liste 3 Bodendeckerrosen, Katzenminze, Efeu, Immergrün, Frauenmantel, Goldhabichtskraut, Wollziest, Kaukasus-Wallwurz, Blauer Steinröschen, Storchschnabel-Arten, Johanniskraut Liste 4 Geeignete Saatgutmischung für Kräuterriesen: RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern Liste 5 Empfehlenswerte Staudenarten: Christophskraut, Kriechender Günsel, Ochsenzunge, Färberkamille, Akelei, Arnika, Wermut, Waldgelbhart, Bergaster, Frauenfarn, Gänseblümchen, Knäuelglockenblume, Pfirsichblättrige Glockenblume, Nesselblättrige Glockenblume, Wiesensalbei, Wurmfarne, Flachblättriges Mannstreu, Schachbierkraut, Schneeglöckchen, Enzianarten, Storchschnabelarten, Leberblümchen, Goldhabichtskraut, Sibirische Schwertlilie, Färberwaid, Goldnessel, Türkenbundlilie, Dauerlein, Waldainseimse, Moschusmalve, Trüffelhyazinthe, Teufelskralle, Himmelsleiter, Vielblättrige Weißwurz, Wohlriechende Weißwurz, Quirlblättrige Weißwurz, Hohe Schlüsselblume, Wiesenschlüsselblume, Große Braunelle, Lungenkraut, Echte Küchenschelle, Reseda, Skabiosenarten, Blauer, Scharfer Mauerpfeffer, Weißer Mauerpfeffer, Felsenmauerpfeffer, Kriechende Fethenae, Spinnwebhaushaar, Dachwurz, Goldrute, Akeleiblättrige Wiesensauere, Trollblume, Königskerzenarten, Großer Ehrenpreis, Immergrün, Duftveilchen Liste 6 Empfehlenswerte Wasser- und Sumpfpflanzenarten: Schwanenblume, Sumpfkalla, Wollgras, Sumpfschilgras, Madistella, Farnwedel, Froschlilje, Sumpfschwertlilie, Kuckuckslichtmelke, Wolfsraup, Pfennigkraut, Glibberkraut, Blutweiderich, Wasserröhre, Fieberklee, Sumpfergrünweicht, Seerose, Teichrose, Wasserknöterich, Schlangenknoterich, Schwimmendes Laichkraut, Blutwurz, Pfeilkraut, Bachjungfer, Sumpfpfeilchen

6. Die unter B.1 bis B.5 getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen. Durch diese geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird eine geringere Biotopverlustsumme (s. Berechnung als Anhang zum Grünordnungs-Fachbeitrag) gegenüber dem Biotopverlust an Biotopwertpunkten erreicht. Dieser Differenzbetrag zu diesem Bebauungsplan von 2.635 Biotopwertpunkten wird durch die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Klappe“ in Oedelsheim ausgeglichen. Dort besteht ein Guthaben an Biotopwertpunkten in Höhe von 13.625 Punkten. Die Durchführung der Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der begünstigten Eigentümer der Eingriffsgrundstücke zum Ausgleich der mit der Entwicklung der Baugebiete verbundenen Eingriffe (gem. BauGB bzw. BNatSchG).

§ 2. Gestaltung der Außenwände

- a. Die Außenwände sind in ihren Außenoberflächen zu verputzen oder in Sichtmauerwerk oder in Holz auszuführen bzw. zu gestalten... b. Wandflächen können Behänge aus dem zulässigen Dachneigungsmaterial erhalten... c. Von den Festsetzungen der § 3 a und § 3 sind bei untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgenommen.

§ 3. Glasanbauten (Wintergärten), Eingangs- und Terrassenüberdachungsanbauten

- a. Die Vorschriften in § 1 und § 3 sind bei Glasanbauten (wie z.B. Wintergärten), Eingangs- und Terrassenüberdachungs-Anbauten nicht anzuwenden.

§ 4. Einfriedungen

- a. Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlatenzäune (Staketenzäune) und/oder als Laubhecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Zur Verkehrsfläche hin können auch Einfriedungsmauern mit Natursteinansichten bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. Seitliche und hintere Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe in senkrechter Holzlatenzäune oder in verzinktem oder grünem Maschendraht zulässig. Betonpfosten sind nicht zulässig. In den Sichtfeldern von Knotenpunkten ist die Wuchshöhe dauerhaft auf 0,80 m zu begrenzen.

§ 5. 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. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim Entwurf des Bebauungsplanes 15.11.01 - Maßstab 1:1000 / Norden

Verfahrensvermerke Aufstellungsgeschehen Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat in ihrer Sitzung am 22.02.02 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.02 öffentlich bekanntgemacht. 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 09.04.02 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 24.04.02 bis 09.05.02 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Beteiligung Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Oberweser hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 09.04.02 beteiligt und bis zum 16.05.02 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Öffentliche Auslegung Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat am 22.02.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt, vorgebrachte Bedenken und Anregungen abgewogen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.02 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 09.04.02 bis 09.05.02 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.01.02 gem. § 4 Abs. 1 BauGB benachrichtigt worden. Satzungsbescheid Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer Sitzung am 10.04.02 Satzungs gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten Der Satzungsbescheid ist gem. § 10 Satz 3 BauGB am 22.02.02 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Oberweser, 22.02.02. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Oberweser Bürgermeister. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Oberweser Bürgermeister.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat in ihrer Sitzung am 22.02.02 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.02 öffentlich bekanntgemacht. 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 09.04.02 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 24.04.02 bis 09.05.02 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Beteiligung Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Oberweser hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 09.04.02 beteiligt und bis zum 16.05.02 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Öffentliche Auslegung Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat am 22.02.02 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt, vorgebrachte Bedenken und Anregungen abgewogen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.02 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 09.04.02 bis 09.05.02 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.01.02 gem. § 4 Abs. 1 BauGB benachrichtigt worden. Satzungsbescheid Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberweser hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Im sauren Kampe“ in Oedelsheim mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer Sitzung am 10.04.02 Satzungs gemäß § 10 BauGB beschlossen.