

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG



DER GEMEINDE WESERTAL - ORTSTEIL OEDELSHEIM

"ÜBER DER PFEFFERWIESE"

- BEGRÜNDUNG -

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG AUGUST 2021



Inhalt:

<u>1</u>	<u>PLANUNGSANLASS</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>LAGE UND ABGRENZUNG</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</u>	<u>4</u>
<u>4</u>	<u>ZUSTANDBEWERTUNG</u>	<u>6</u>
<u>5</u>	<u>FESTSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>8</u>
<u>7</u>	<u>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / AUSGLEICH VON EINGRIFFEN</u>	<u>9</u>

Karten:

Übersichtskarte: Lage und Geltungsbereich der Satzung	Seite 3 + 4
Auszug Regionalplan	Seite 5
Auszug Flächennutzungsplan	Seite 5
Auszug NATUREG-Viewer	Seite 6
Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenviewer Hessen	Seite 9
Realnutzungskartierung	im Anhang
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Über der Pfefferwiese“ mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	im Anhang

1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wesertal hat in ihrer Sitzung vom 10.12.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Über der Pfefferwiese“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit dieser Satzung sollen zwei derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Grundstücksteile am östlichen Ortsrand von Oedelsheim in die angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.

Die Eigentümer des Grundstücksteils nördlich der Oberdorfstraße hatten vor dem Hintergrund der Aufgabe der Gebäude als Sägemühle in der Vergangenheit bei der Bauaufsicht des Landkreises Kassel Anträge zur Umwandlung von Gebäudeteilen in Wohnraum beantragt. Die Zulassungsbehörde sah die Immobilie mit ursprünglich gewerblicher Nutzung verständlicherweise in planungsrechtlich privilegierter Lage im Außenbereich an, eine Genehmigung konnte allerdings unter Anwendung von § 35 Abs. 2 als „Außenbereichsvorhaben“ erteilt werden. Ferner haben die Eigentümer des südlich der Oberdorfstraße gegenüber der ehemaligen Sägemühle gelegenen Grundstücks kürzlich die Errichtung eines Wohnhauses bei der Bauaufsicht des Landkreises Kassel beantragt. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich konnte hier eine Zulassung nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass die Gemeinde die Fläche durch ein geeignetes Verfahren in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezieht.

Vor dem Hintergrund dieser bauaufsichtlichen Einschätzungen und zur Klärung der städtebaulichen Verhältnisse hat die Gemeinde Wesertal die Einbeziehung der beiden Flächen in die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beschlossen. Dadurch soll eine künftige weitere Wohnnutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Sägemühle gesichert und die Errichtung von bis zu zwei Wohnhäusern auf dem gegenüberliegenden unbebauten Grundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei soll die künftige Bebauung dem angrenzenden / umliegenden Bestand in Form, Umfang und sonstigem Charakter entsprechen. In der Satzung werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Gemäß Bewilligungsstelle des Landkreises führt die Ausweisung zu keinem Konflikt mit dem Dorfentwicklungsprogramm, in dem sich die Gemeinde aktuell befindet.

Die Planung wird bezüglich des nördlichen Teilbereichs aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es bestehen weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Daher wird das Verfahren gem. § 13 (2) BauGB als "Vereinfachtes Verfahren" mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird im Verfahren abgesehen.



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



Ausschnitt aus ALKIS (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich

2 Lage und Abgrenzung

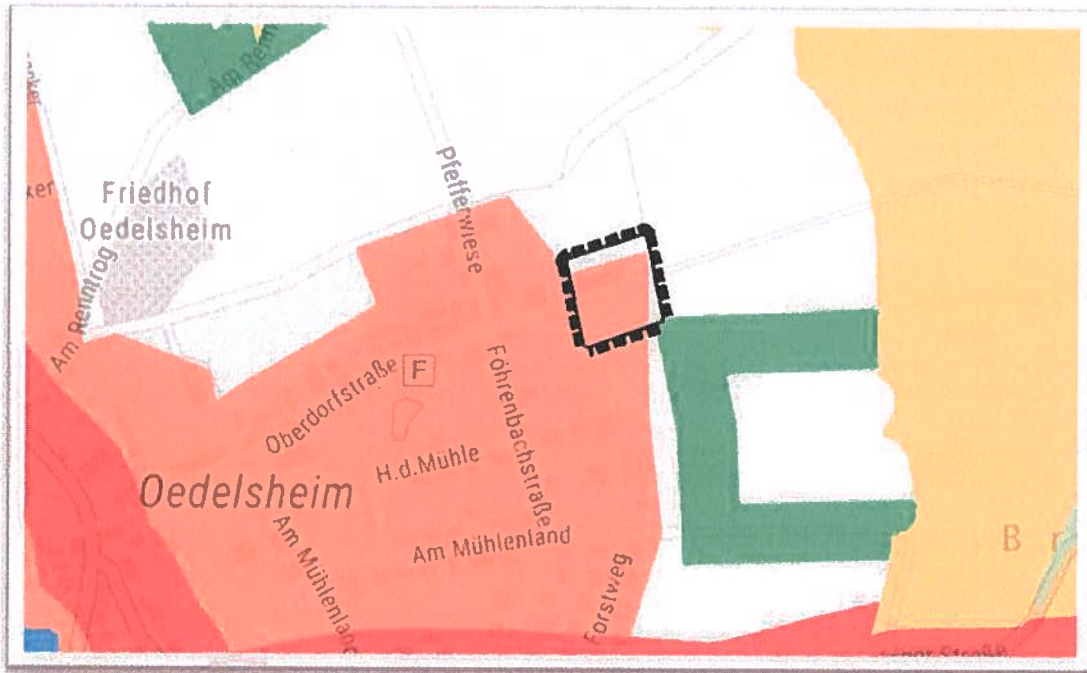
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73 (teilweise), 74 (tlw.), 85/1 (tlw.) und 87/1 der Flur 3 in der Gemarkung Oedelsheim und liegt am östlichen Ortsrand. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die bebaute Ortslage bzw. den planungsrechtlichen Innenbereich, dabei südwestlich an den B-Plan Nr. 1 Oedelsheim „Das untere Mühlenland“ und nordwestlich an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 BauGB. Der Geltungsbereich wird durch die „Oberdorfstraße“ durchschnitten. Das Gelände steigt nach Osten leicht in Richtung des weiter entfernten Waldes an bzw. fällt leicht nach Süden zum „Föhrenbach“ ab. Der nördliche Teil ist dicht durch verschiedene Gebäude bebaut, der südliche wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich bzw. an ihn angrenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha, wie folgt auf die einzelnen Nutzungen aufgeteilt:

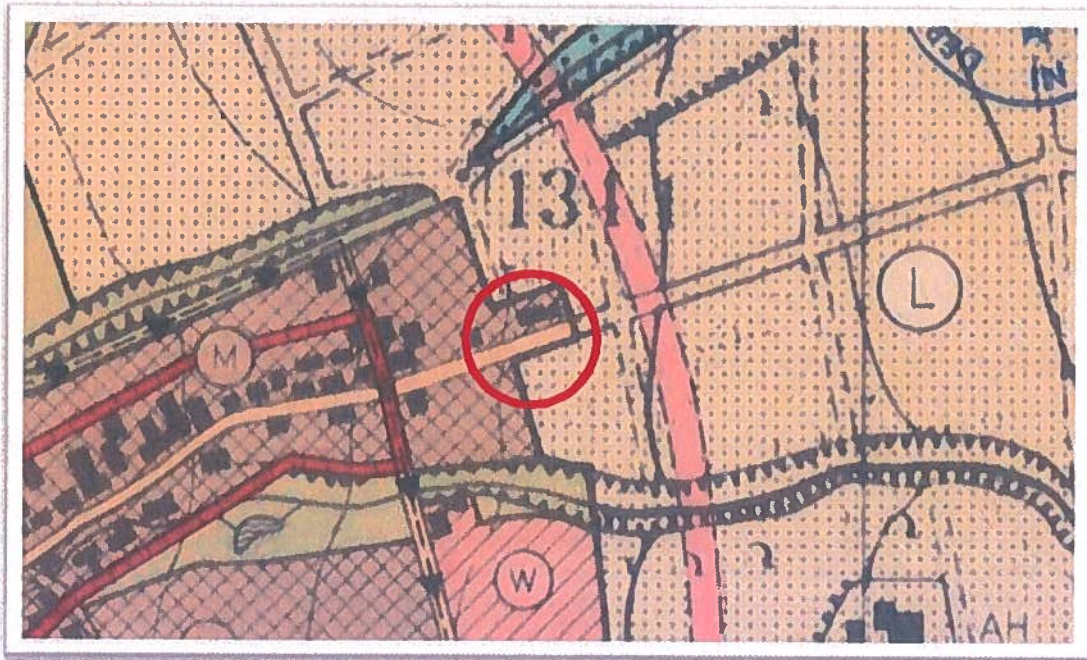
Typ	Fläche in qm
Überbaubare Grundstücksfläche	1.551 (813 + 738)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.822
Private Grünfläche	516
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	624
Straßenverkehrsfläche	559
Geltungsbereich gesamt	5.072

3 Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den bebauten bzw. für eine Bebauung geplanten Teil des Geltungsbereichs als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar, den östlich und nördlich anschließenden Bereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, südöstlich grenzt in geringer Entfernung die Signatur „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2009 (Quelle: Geodatendienst des Landes Hessen, WMS-URL: <https://geodatendienst-landesplanung-hessen.de/geoserver/nordhessen/wfs>)

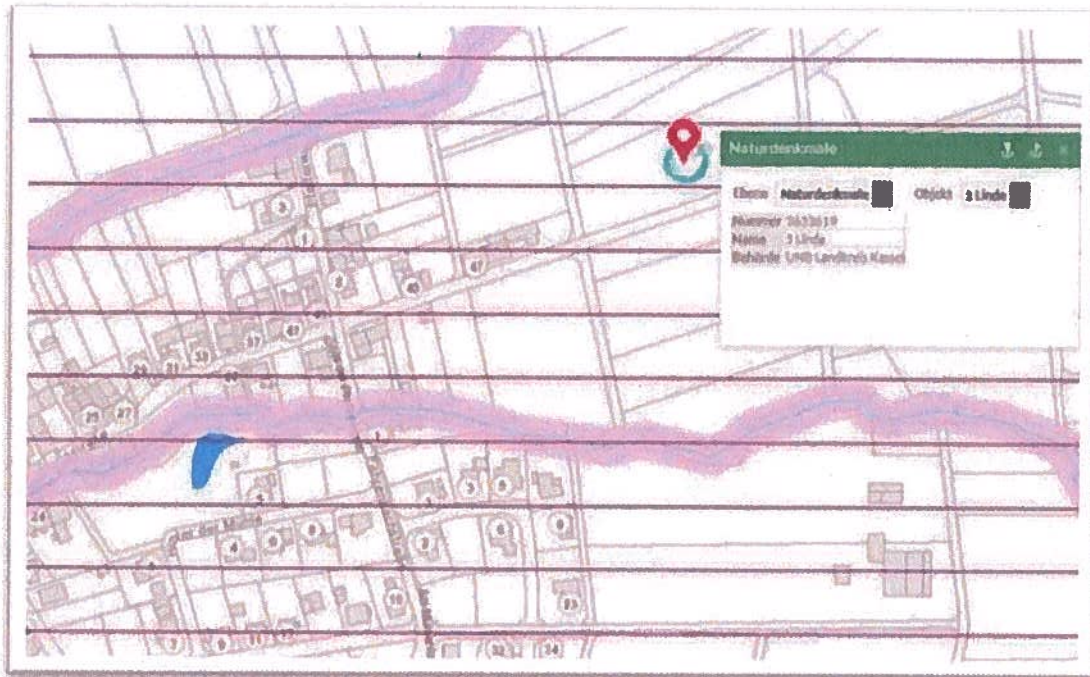


Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesertal

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WESERTAL wird der nördliche Teil als „Gemischte Baufläche“, der südliche Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Westlich grenzen weitere „gemischte Bauflächen“ an.

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000 wird in der Bestandskarte der nördliche Teil des Geltungsbereichs als „ohne Untersuchung“, der südliche als „unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt“ und „mäßig strukturierter ackerbaulich geprägter Raum“ dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein „Landschaftsschutzgebiet – Bestand“ beidseitig des „Föhrenbachs“, das im Natureq-Viewer allerdings nicht dargestellt wird.

In der Entwicklungskarte wird der Planraum, wie der gesamte Reinhardswald mit dem Wesertal, weiträumig als „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ dargestellt, ferner das oben genannte Landschaftsschutzgebiet.



Ausschnitt NATUREG-Viewer mit Aktivierung aller Layer (2021)

Der NATUREG-VIEWER stellt im weiteren Planbereich lediglich die Signatur „Naturpark Reinhardswald (Signatur Magenta) und nördlich einen Einzelbaum (Linde) als „Naturdenkmal“ dar. Das sowohl im Landschaftsplan als auch Regionalplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet beidseitig des Föhrenbaches wird nicht geführt, die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Eventuell handelt es sich hierbei jedoch um ein Teil der ca. in den 1930er Jahren ausgewiesenen sogenannten „Landschaftsteile und Landschaftsbestandteile im Kreis Hofgeismar“, deren Ausweisung wegen Formfehlern jedoch als nichtig gilt.

Der LANDSCHAFTSPLAN Oberweser (2000) stellt in der Karte „Geschützte und schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft“ südlich des Geltungsbereichs das bereits oben genannte Landschaftsschutzgebiet beidseitig des Föhrenbaches dar und schlägt grundsätzlich die Pflanzung von Obstgehölzen für den weiteren Bereich vor. In der Karte „Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Schutzgüter“ wird wiederum das Landschaftsschutzgebiet dargestellt und dort als „geschützter Landschaftsbestandteil“ bezeichnet. Hier soll der Erhalt und der Schutz von naturnahen Fließgewässerbereichen durchgeführt werden. Nördlich des Geltungsbereichs, werden „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Alle diese Signaturen beziehen sich jedoch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.

4 Zustandsbewertung

Der geplante Geltungsbereich zur Einbeziehung in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile liegt am östlichen Ortsrand von Oedelsheim beidseitig der hier vollständig ausgebauten (Asphaltstraße, Gehweg, Kanal etc.) „Oberdorfstraße“.

Der nördliche Teil ist mit der in der 1970er Jahren errichteten und ehemaligen Sägemühle „Schneidemühle“ mit Wohnhaus und verschiedenen Nebengebäuden bestanden. Der Sägemühlenbetrieb wurde zwischenzeitlich vollständig aufgegeben, die Räumlichkeiten werden ausschließlich für Wohnen genutzt. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt bzw. werden vor allem im Nordteil für Hobby-Kleintierhaltung genutzt (Hühner, Schafe etc.). Dieser Teil besteht vorrangig aus einer Schafweide mit einem künstlich angelegten (Enten-) Teich.

Das in den zentralen Bereichen intensiv genutzte Grundstück und dessen Freiflächen stellen aufgrund der zahlreichen Nutzungsarten in ihren Nischen durchaus einen naturschutzfachlichen Wert vor allem für Kleinsäuger und Vögel dar, das aber auch einer starken Nutzung und ständigen Beunruhigung durch die Bewohner unterliegt. Eine Veränderung der Nutzung ist durch die Planung nicht beabsichtigt.



Blick von Osten in den rückwärtigen Teil des nördlichen Geltungsbereichs („Schneidemühle“)

Westlich an das Grundstück grenzt eine relativ stark differenzierte Bebauung mit Wohnhäusern, Nebengebäuden und Gartenflächen an, nördlich weiteres Grünland, Ackerflächen und lineare Gehölzstrukturen entlang von Feldwegen. Östlich grenzt ein Feldweg an, danach steigt das Gelände zu einem weiter entfernten Waldgebiet an, die Freiflächen werden als Grünland und Acker, zum Teil auch Obstwiesen genutzt, ca. 100 m östlich der Sägemühle stockt auf Grünland eine als Naturdenkmal geschützte Linde.



Blick von Osten in den Geltungsbereich, rechts die ehemalige Sägemühle, links das für eine Bebauung vorgesehene Grünland mit verrohrtem Wegeseitengraben.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist gegenüber der ehemaligen Schneidemühle gelegen und besteht aus intensiv genutztem Grünland ohne Gehölzbewuchs oder sonstige Landschaftselemente. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt besteht in erster Linie aus der offenen Bodenfläche (Bodenleben, Wasserhaushalt etc.), die jedoch für Tiere und Pflanzen aufgrund der Ortsnähe und intensiven Nutzung eher gering ist. Der von Osten entlang des asphaltierten Weges in die Ortslage verlaufende Wegeseitengraben ist im Bereich der geplanten Bebauung verrohrt und oberhalb teilweise mit Hochstauden bewachsen.

Westlich an das Grundstück grenzt der Bebauungsplan „Das untere Mühlenland“ an, dessen letztes Grundstück mit einer Fichtenpflanzung bestockt ist bzw. bis vor kurzem war. Die Gehölze werden derzeit sukzessive entnommen, um hier eine Wohnhausbebauung vorzubereiten. Östlich befinden sich nach dem Feldweg hangaufwärts Ackerflächen bis zum Wald. Entlang des Feldweges befinden sich einige Einzelgehölze, südlich, ca. 50 m von der Grenze des Geltungsbereichs entfernt, verläuft der Föhrenbach mit weitgehend dichter Uferbestockung.

5 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich sollen Festsetzungen bezüglich der Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sicher stellen, dass die geplanten Baulichkeiten sich angemessen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Ferner sollen die Festsetzungen dafür sorgen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere am Ortsrand von Oedelsheim minimiert und durch Festsetzung von „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am Süd- und Ostrand bzw. zur Aue des Föhrenbachs und zum Außenbereich weitgehend funktional ausgeglichen wird.

Da der künftige Geltungsbereich sowohl im Bestand als auch in der Planung zum Wohnen genutzt werden soll, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet WA“ festgesetzt. Dies im Gegensatz zum angrenzenden B-Plan, der aufgrund unterschiedlicher Nutzungen seinerzeit als „Dorfgebiet MD“ festgesetzt wurde. Darüber hinaus wird in den Festsetzungen auf das Einfügungsgebot in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung verwiesen und angemessene Grenzen für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen bestimmt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB hatte das Regierungspräsidium und der Landkreis Kassel darauf hingewiesen, dass aufgrund des (ehemaligen) Betriebs eines Sägewerkes / einer Sägemühle nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen befinden. Daher wird empfohlen, im Vorfeld von Bodeneingriffen entsprechende Recherchen bezüglich der Betriebsabläufe und Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Bei entsprechenden Funden bzw. Verdachtsfällen ist das Regierungspräsidium Kassel bezüglich weiterer Schritte / Feststellen des Sanierungsbedarfs einzuschalten. Ein entsprechender Hinweis wird auch im zeichnerischen Teil der Satzung mit Verortung des möglichen Altstandortes eingefügt.

An den Grenzen zum Außenbereich werden die privaten Grünflächen gelegt und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, hier sind mehrreihige Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. Um die Durchführung dieser Maßnahmen auf privatem Grund sicher zu stellen, wird die Gemeinde von den Bauwilligen im Rahmen der Bauantragsstellung eine Verpflichtungserklärung einfordern, die diese zur Herstellung der Bepflanzung verpflichtet bzw. in der Folge der Gemeinde die Möglichkeit einer Ersatzvornahme bietet. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Satzung eingefügt.

Ferner werden von anderen Fachbehörden oft eingeforderte Festsetzungen, wie z.B. die Anzeigepflicht von Heizöllagerungen, das Erfordernis eines Erlaubnis-antrages für Erdwärmesonden, die Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Landkreises Kassel aufgenommen.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich grenzt nördlich und südlich direkt an die ausreichend ausgebaute Straße „Oberdorfstraße“. Hier liegen auch die entsprechenden ausreichend dimensionierten Ver- und

Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom etc.). Der Bereich wird auch derzeit schon für die Abfallbeseitigung angefahren.

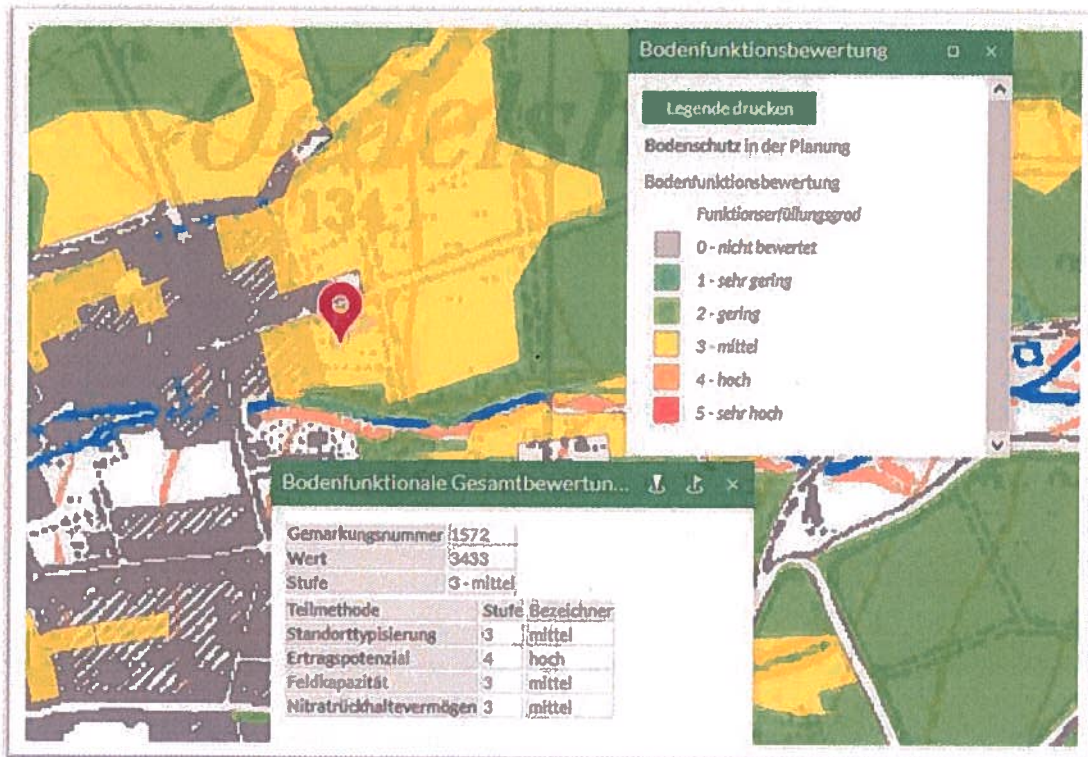
Das Baufenster im Süden wurde nur im Bereich des verrohrten Teils des von Osten kommenden Wegeseitengraben platziert, im Bereich des offenen Grabens sind „private Grünflächen“ angeordnet, so dass eine Überfahung hier vermieden und keine zusätzliche Verrohrung erforderlich wird.

7 Bewertung der Umweltauswirkungen / Ausgleich von Eingriffen

Durch die Planung erfolgt im nördlichen Teilbereich keine zusätzliche Bodenversiegelung, sondern lediglich der Bestand festgeschrieben und eine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht.

Für den südlichen Bereich wird eine maximale Versiegelung von ca. 698 qm Grünland (1.744 qm (738 + 1.006 qm) x GRZ 0,4) und eine Nutzungsänderung auf den verbleibenden Flächen ermöglicht. Dies hat negative Auswirkungen u.a. auf den Naturhaushalt und das Kleinklima, zudem wird die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland aufgehoben.

Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt auf, da das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern i.d.R. abgeleitet wird. Gleichzeitig beeinflussen versiegelte Flächen durch den Aufheizeffekt das Kleinklima negativ.



Karte „Bodenfunktionsbewertung“ ohne Maßstab (Quelle: Bodenviewer.hessen.de)

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ gibt vor, dass die Bodenfunktionsbewertung einen zentralen Baustein im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Boden bildet.

Für eine fachlich fundierte Bewertung der Bodenfunktionen stehen in Hessen die Bodenflächendaten im Maßstab von 1:5.000 für die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung. Der Bewertung der Flächen liegt eine 5- stufige Einschätzung zu Grunde. Bei der höchsten Gesamtbewertung (Klasse sehr hoch, Stufe 5, rot dargestellte Flächen) sind z.B. mindestens 2 der nachfolgend genannten 4 Kriterien mit der Stufe 4 oder 5 bewertet.

Kriterien sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Standorttypisierung für die Bodenentwicklung“

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotential des Bodens“
- Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt – Kriterium „Feldkapazität des Bodens“
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium – Kriterium „Nitratrückhaltevermögen des Bodens“

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt gemäß Bodenvieler innerhalb der Ortslage und wird nicht bewertet, der südliche wird in der zusammenfassenden Karte „Bodenfunktionsbewertung“ mit der Stufe 3 (mittel) bewertet, dies auch aufgrund des guten Ertragspotentials (für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung). Die Eingriffe in den Bodenhaushalt sind in der Gesamtbetrachtung daher auch als „mittelschwer“ zu bewerten. Ein angemessener Ausgleich erfolgt aus hiesiger Sicht durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und damit dem Rückgang von Pflanzenbehandlungsmitteln, der Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Gartenflächen mit Gehölzstrukturen sowie der Anlage von mehrreihigen Hecken aus heimischen Gehölzen in den Randbereichen. Hierdurch wird u.a. eine Verbesserung des Bodenlebens eintreten.

Aufgrund der intensiven Nutzung des südlichen Teils des Geltungsbereichs ist auch eine Beeinträchtigung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren nur in geringem Maß gegeben, es sind keine besonders schützenswerten bzw. naturschutzfachlich bedeutsamen Biotopstrukturen vorhanden. Bei der Begehung des Geltungsbereichs konnten keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Auch FFH-Gebiete bzw. deren Schutzziele sind nicht betroffen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Vorhaben nicht. Um eine zusätzliche Versiegelung bzw. die Verhinderung von Pflanzenbewuchs zu unterbinden wird durch eine entsprechende Festsetzung in der Satzung die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen für unzulässig erklärt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nur in geringem Maße gegeben, da die Fläche zum Teil bereits bebaut ist, an die vorhandene Bebauung anschließt durch Anlagen von Gehölzstreifen gut eingebunden werden wird.

Bei Gehölzpflanzungen vorrangig zu verwendende heimische Arten (Pflanzliste)	
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeans</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, es ist kein Wasserschutzgebiet und keine Wassergewinnungsanlage betroffen. Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Umfeld des Planbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden.

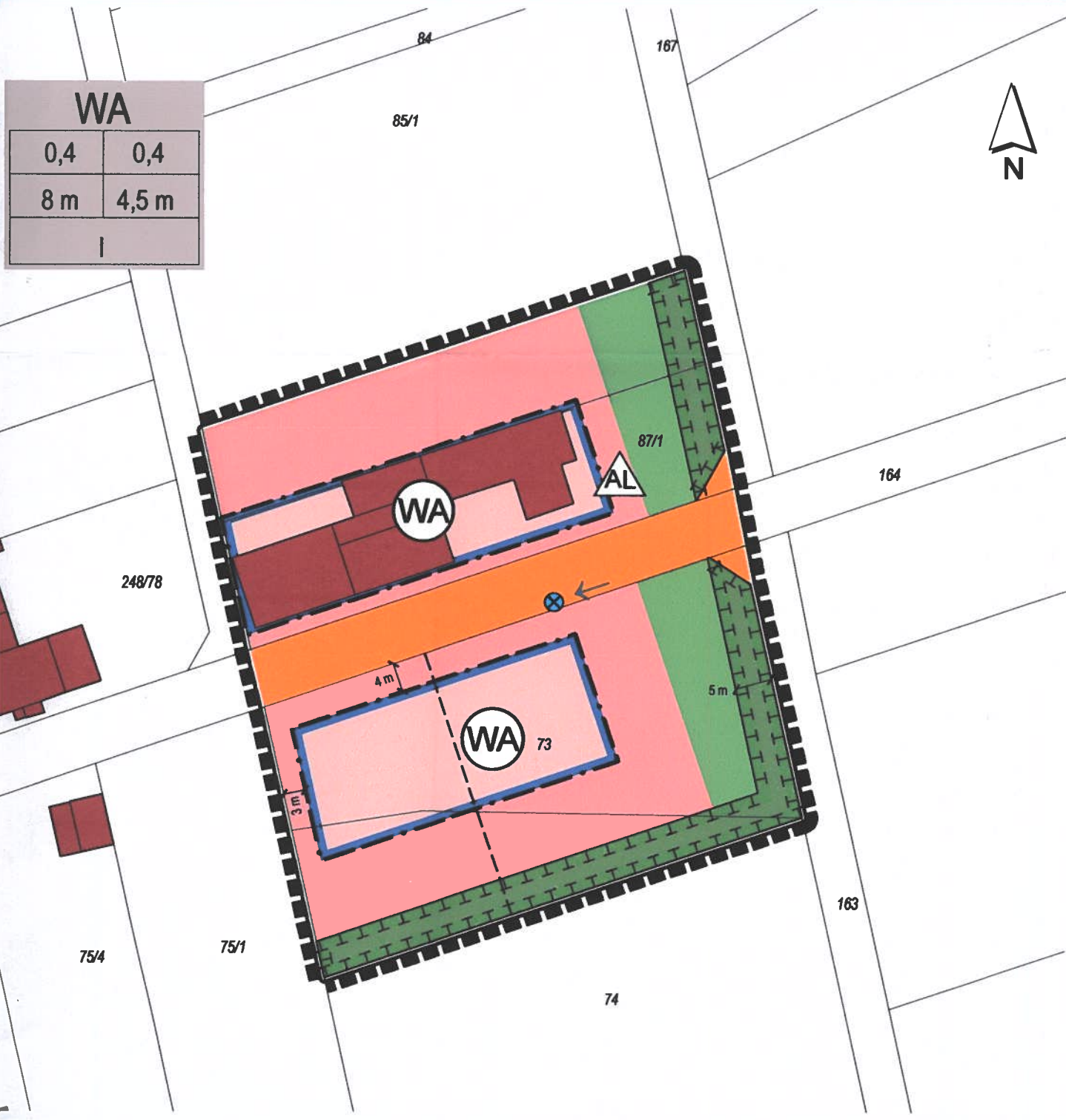
Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

August 2021

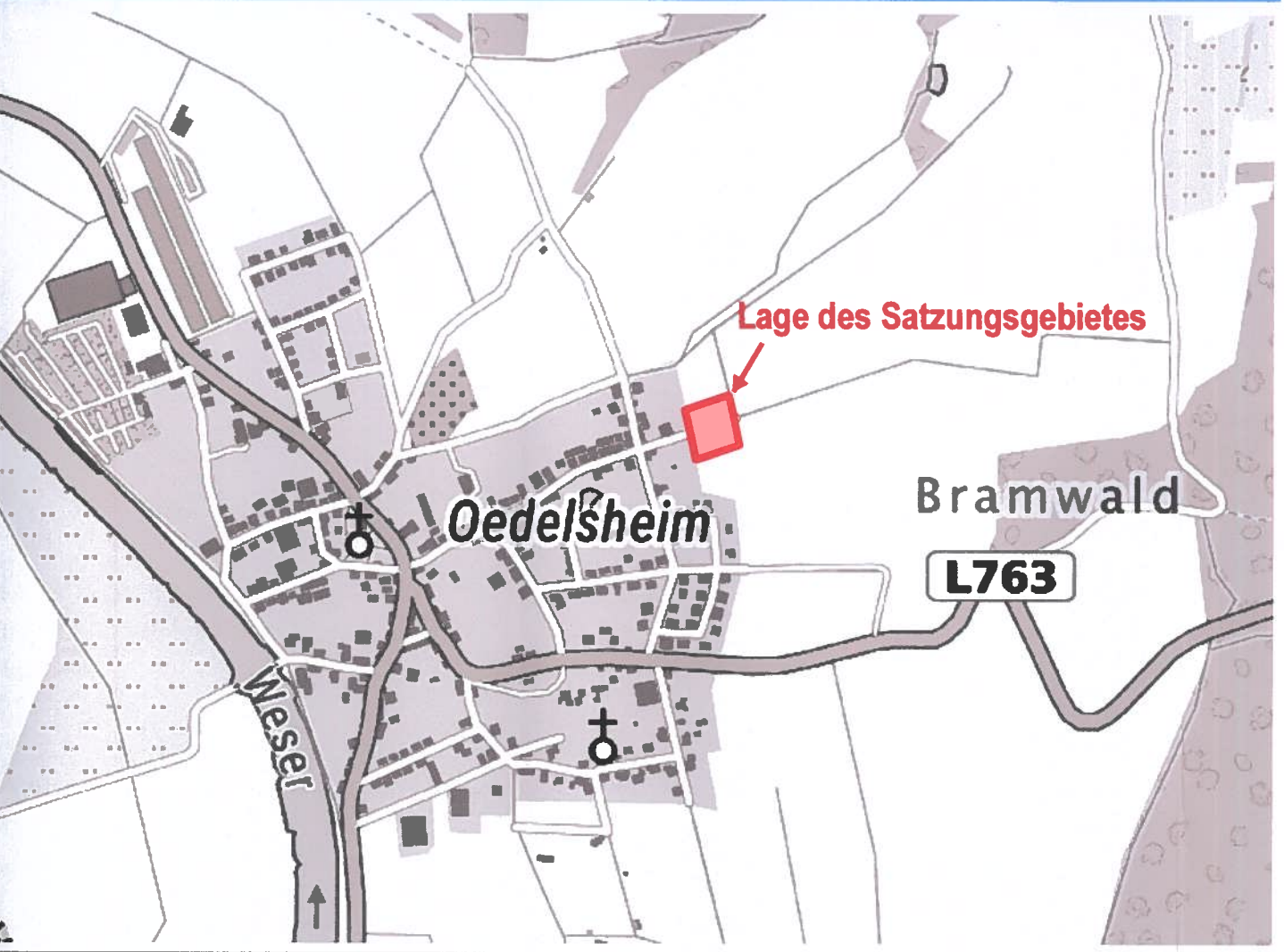


WA	
0,4	0,4
8 m	4,5 m
I	

Planzeichen

- Grenzen**
 Geltungsbereich des Satzungsgebietes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe talseitig	max. Traufhöhe talseitig
Anzahl der Vollgeschosse	
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 + (6) BauGB)**
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Flurstück lt. ALK
 Gebäude lt. ALK
 Grabeneinlauf mit Rechen
 Fließrichtung Graben
 Grundstücksgrenze unverbindlich
 nicht bewerteter Altstandort (ehemalige Sägemühle)



Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessische Bauordn
 - Hessische Gemeind
 - Hessisches Wasser

Übereinstimmungsvermerk

Gemeinde: Wesertal
 Gemarkung: Oedelshcim
 Flur: 3

Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen urgen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofgeismar, den

Amt für Bodenmanagement Korbach - Außenstelle H

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet richtet sich nach § 34 BauGB mit folgenden weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Nutzungen welche ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 5 zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

	WA
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	0,4
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	8 m
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	4,5 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	1

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + §§ 16-23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. 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 Gebäudehöhe WA: Der Bezugspunkt der zulässigen max. Gebäudehöhe (8 m) baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Straße "Oberdorfstraße". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

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

Im Geltungsbereich sind 80% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

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

Im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine 5 m breite "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine 3-reihige Anpflanzung standortheimischer Gehölze anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Zur Sicherstellung der Bepflanzung wird die Gemeinde von den Bauantragsteller*innen eine entsprechende Verpflichtungserklärung einfordern.

Hinweise

1. Oberflächenwasser

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Anforderungen der einschlägigen DWA Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel spätestens 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.

2. Altlasten

Aufgrund des (ehemaligen) Betriebs eines Sägewerkes / einer Sägemühle kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen befinden. Daher wird empfohlen, im Vorfeld von Bodeneingriffen entsprechende Recherchen bezüglich der Betriebsabläufe und Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Bei entsprechenden Funden bzw. Verdachtsfällen ist das Regierungspräsidium Kassel bezüglich weiterer Schritte / Feststellen des Sanierungsbedarfs einzuschalten.

3. Sonstiges

Heizöllageranlagen Heizöllageranlagen sind gem. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Abfallentsorgung: Die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen" des Landkreises Kassel sind einzuhalten.

Die Installation einer **Erdwärmesonde** ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Aufstellung der Satzung (§ 34

Die Gemeindevertretung der C und Ergänzungssatzung "Über § 34 Abs. 4 Nr. 2 + 3 Baugesese am 10.12.2020 als vereinfacht Beschluss wurde am 23.04.2021

Wesertal, den 26.04.21

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung Wese 10.12.2020 beschlossen. Die or von Ort und Dauer erfolgte a während der Offenlegung Stellu Offenlegung erfolgte vom 03.05.

Beteiligung der Behörden (§ 4

Die Behörden und sonstigen 13.07.2021 mit einer Frist vo Planung aufgefordert worden. unterrichtet.

Wesertal, den 19.08.21

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.

Die Gemeindevertretung Wese Belange nach § 1 (7) BauGB al BauGB als Satzung beschlossen Der Beschluss wurde gem. § gemacht, mit dieser Bekanntmac

Wesertal, den 30.08.20


Auftraggeber:	
Planinhalt:	Klars der Gen
Planersteller:	
Zeichner: Wetzel	Ausricht: 

Verfahrensvermerke

Aufstellung der Satzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wesertal hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Über der Pfefferwiese", Ortsteil Oedelsheim, im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB am 10.12.2020 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.04.2021 ortsüblich bekanntgegeben.

Wesertal, den 26.04.2021



Bürgermeister Turrey

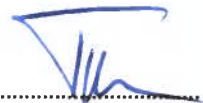
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung Wesertal hat die Offenlegung der Klarstellungssatzung am 10.12.2020 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 23.04.2021. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom 03.05.2021 bis 04.06.2021.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2021 mit einer Frist vom 15.07.2021 bis 17.08.2021 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Wesertal, den 19.08.2021



Bürgermeister Turrey

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung




Die Gemeindevertretung Wesertal hat am 12.07.2021 die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.08.21 ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt die Klarstellungssatzung in Kraft.

Wesertal, den 30.08.2021



Bürgermeister Turrey

Auftraggeber:		Gemeinde Wesertal	
Planinhalt:	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wesertal - Ortsteil Oedelsheim "Über der Pfefferwiese" - Rechtsverbindliche Fassung -		
Planersteller:		Ingenieurbüro Wenning - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630 Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de	
Zeichner: Wetzel	Ausrichtung: 	Maßstab: 1 : 750	Datum: 29.07.2021