GEMEINDE OTTRAU
BEBAUUNGSPLAN "DIE SPITZE"

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GEMÄSS PARAGRAPH 9(4)BAUGB IN VERBINDUNG MIT PARAGRAPH 87 HBO

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortgang und der Gratkante (Parallelmaß) einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen.
Bei einer geschlossenen Bauweise entfällt das innere Ortgangabstandsmaß. Das Abstandsmaß der äußeren Ortgänge ist einzuhalten. Walmdächer sind unzulässig.
Für die Dacheindeckung sind patinierungsfähige Materialien mit den Farbtönen naturrot bis Ziegelrot zu verwenden.
Der Einbau von nichtspiegelnden Sonnenkollektoren ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind als Putz- Fachwerk- oder Klinkerbauten zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden ortstypischen Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer. Geputzte Außenwandflächen der Gebäude sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Strukturierter Sichtbeton ist nur für Stützmauern zulässig. Sichtbetonflächen sind zu begrünen.
Die sichtbaren Außenwandflächen des Kellergeschosses sind den sonstigen Gebäudeaußenwandflächen, in Material und Ausführung, anzupassen.

3. Garagen/Stellplatzfläche

Auf privaten Parkplätzen ist für 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Garagen mit Putt- oder Flach dächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 35-45 Grad festgesetzt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten. Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.

4. Oberflächenbefestigung

Eine Oberflächenbefestigung privater Erschließungsflächen mit Asphalt ist unzulässig.
Eine Befestigung öffentlicher Fuß-/Radwege ist nur mit ungebundenen Oberflächen zulässig.

5. Niederschlagswasser

Das Dach- und Oberflächenwasser Privater ist über ein getrenntes System in das öffentliche Regenrückhaltebecken im Planbereich abzuleiten.
Diese Regelung gilt nicht für das Teilgebiet 1 und dem mit (A) gekennzeichneten Baugrundstück.
Zur weiteren Reduzierung des Dach- und Oberflächenwassers ist die Anlage von Zisternen zulässig.
Die v.g. Regelung gilt nicht für Oberflächenwasser befahrbarer Flächen (z.B. Stellplätze/Zufahrten). Das Oberflächenwasser dieser Flächen ist der Abwasserbehandlung zuzuführen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Einfriedung

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der baulichen Höhe auf maximal 0,9 Meter festgesetzt.
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke mit heimischen Gehölzen oder als senkrechter Holzzaun auszubilden. Sockelausbildungen bei Holzzäunen sind bis zu 20 cm Höhe zulässig.
An die L 3157 angrenzende bebaute Grundstücksflächen sind geschlossen einzufrieden.

6.2 Denkmalschutz

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß Paragraph 20 DSchG aufzunehmen.

6.3 Abstandsflächen und Abstände Paragraph 6 HBO

Bei Gebäudevorsprüngen kann bei einer geschlossenen Bauweise die Tiefe der Abstandsflächen bis auf 2,0 m verringert werden.

Gehölzliste (Verwendungsbeispiele):

1. Laubbaumpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich

Bäume:
Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Fagus silvatica (Rot-Buche), Fagus silvatica purpurea (Purpur-Buche) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Sorbus domestica (Speierling) Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplantanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stil-Eiche), Carpinus betulus (Hain-Buche), Betula pendula (Sand-Birke), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

2. Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen:
Hedra helix (Efeu), Parthenocissus tricuspitata "Veichti" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie).

Rank- und Schlingpflanzen:
Wisteria sinesis (Blauregen), Polygonum aubertii (Knöterich), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Clematis spec.

3. Immergrüne Gehölze/ Nadelgehölze

Larix decidua (Europäische Lärche), Taxus baccata (Gemeine Eibe), Juniperus (Wachholder)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der bauliche Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Überbaubare Fläche

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe

(WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Nicht überbaubare Fläche

Außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Paragraph 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen/ Stellplätze. Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenlandflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 15% betragen. Die Grün- und/oder Gartenlandflächen müssen 25-50% Baum und Strauchpflanzungen einschliessen (1 Baum entspricht 50 m2, 1 Strauch entspricht 5 m2).
Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, sind im Vorgarfenbereich als unbefestigte Freiflächen zu er-

Erhalt von Bäumen

Bei Bindungen für Pflanzmaßnahmen sind die Standorte/Flächen mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Stammumfang der Gehölze muß mindestens 16-18 cm betragen. Spätestens im Zuge der kommunalen Erschließungsmaßnahmen (Straßen/Wege) sind die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzbindungen umzusetzen.

Grünflächen

Grünfläche

Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

Private Grünanlage

Baum und Strauchpflanzungen einschliessen (1 Baum entspricht 50 m2, 1 Strauch entspricht 5 m2).
Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, sind im Vorgartenbereich als unbefestigte Freiflächen zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.
Der Anteil unbefestigter Flächen im Vorgartenbereich muß min. 60% betragen.
An öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Maß der bauliche Nutzung

GFZ z.B.0,5 Geschoßflächenzahl zum Beispiel 0,5

GRZ z.B.0,3 Grundflächenzahl zum Beispiel 0,3

z.B. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschoße als zusätzliche Vollgeschoße anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden und die Anordnung evtl. zusätzlich erforderlich werdender Einstellplätze unter Berücksichtigung eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

TH z.B. 6,5 Traufhöhe in Meter

FH z.B.11,0 Firsthöhe in Meter

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Außengeländes an der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

P Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

F Fuß-/Radweg

V Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Anpflanzung von Bäumen

Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

Private Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Zur Einbindung der Teilgebiete in die Landschaft werden Flächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesen. Diese sind extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung der Teilgebiete werden Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 25a BauGB ausgewiesen. Diese sind extensiv zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Die Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 25a BauGB sind mit standortgerechten, laubabwerfenden und mit einem maximal 10%-igen Anteil an immergrünen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar pro 25 m² Pflanzfläche 20 Sträucher (Pflanzhöhe 60-150 cm) und 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 16-18cm)

Wasserflächen

Regenrückhalteanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

D= z.B.35-45° Dachneigung in Grad

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung

Höhe baulicher Anlagen auf NN bezogen

Aufstellungsvermerke:

Die Bebauungsplanaufstellung wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.10.94 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Anhörung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 16.02.95 bis 16.03.95 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 06.02.95 vollendet. Der Bebauungsplan ist am 22.03.95 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottrau gemäß Paragraph 10 BauGB in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG als Satzung beschlossen worden. Dieser Satzungsbeschluß wurde am 19.04.95 gemäß Paragraph 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnG ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ottrau, den 21. April 1995

GEMEINDE OTTRAU SCHWALM-EDER-KREIS

Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplas erfolgt in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch. Nach Beschluß gemäß Paragraph 10 BauGB tritt gemäß Paragraph 12 BauGB des Bebauungsplan mit de Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen in der zr Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbch (BauGB-MaßnahmenG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Garagenverordnung (GVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Aufgestellt durch:

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. G. WEITSCH
ULMENSTRASSE 9, 34295 EDERMÜNDE
TELEFON: 05665/5069 TELEFAX: 05665/7087

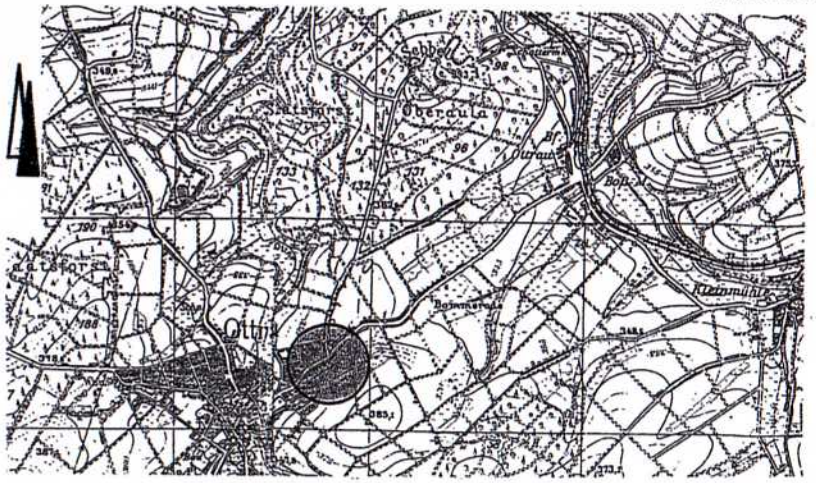
Edermünde, den 10.02.95

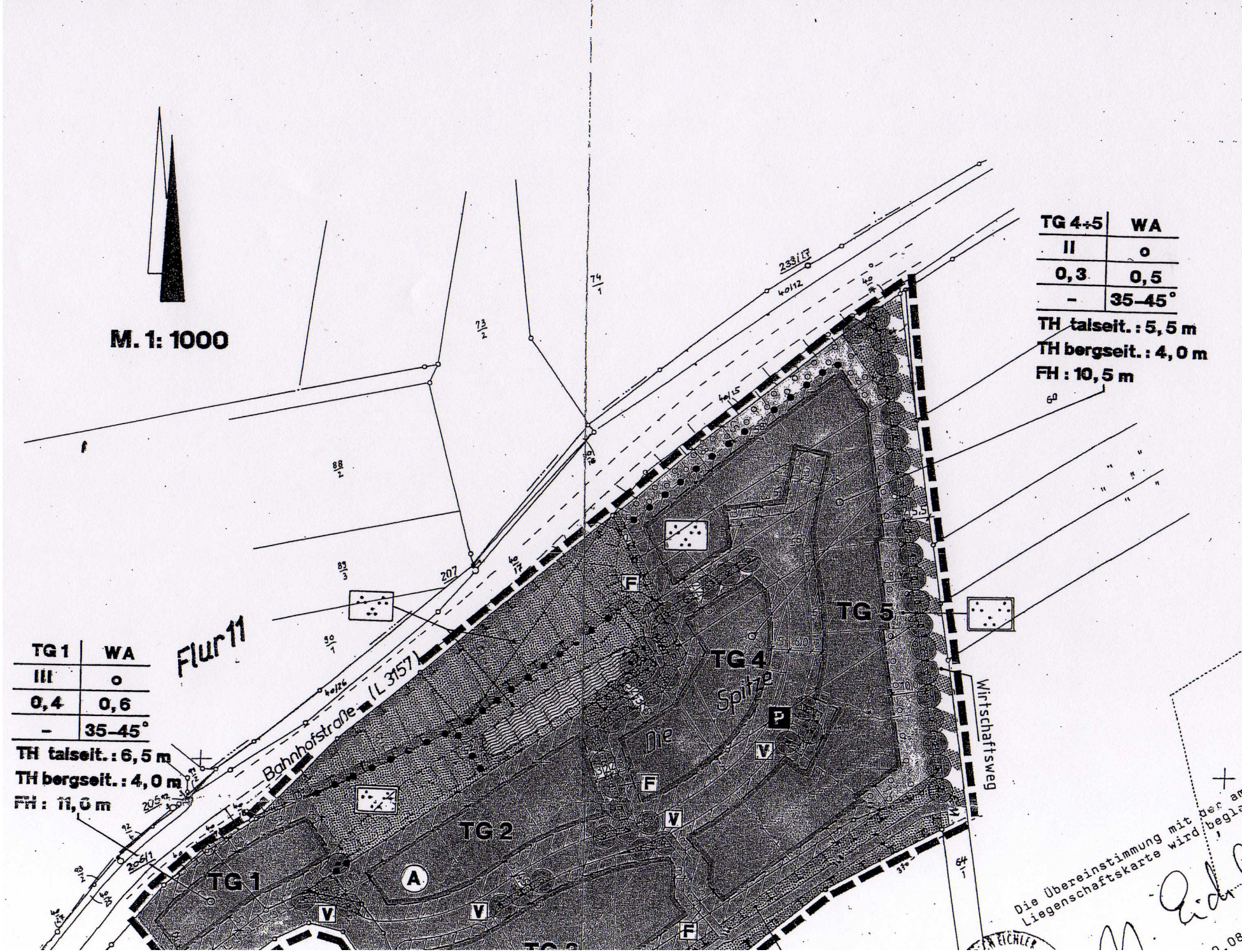
GEMEINDE OTTRAU

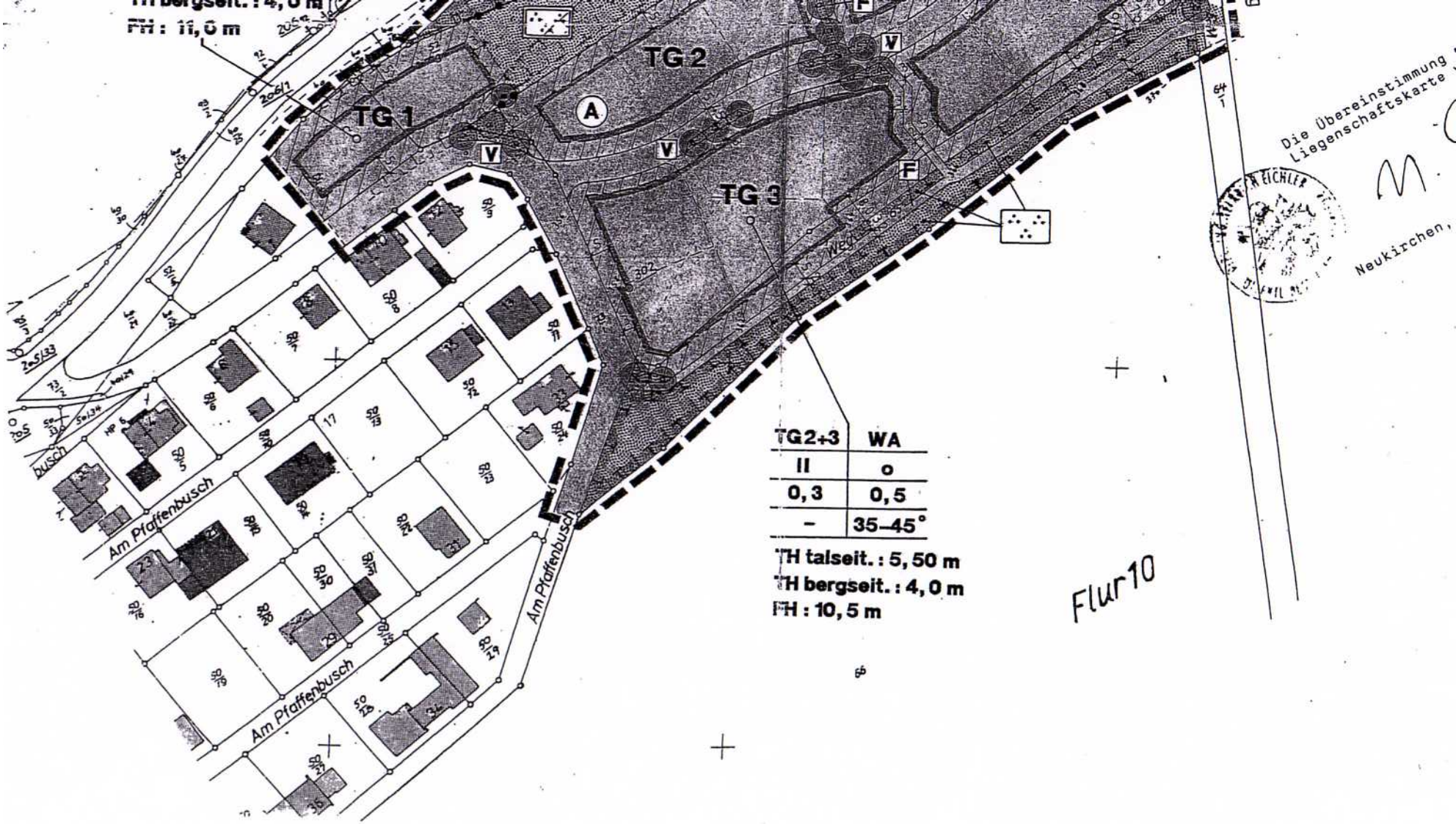
BEBAUUNGSPLAN "DIE SITZE"

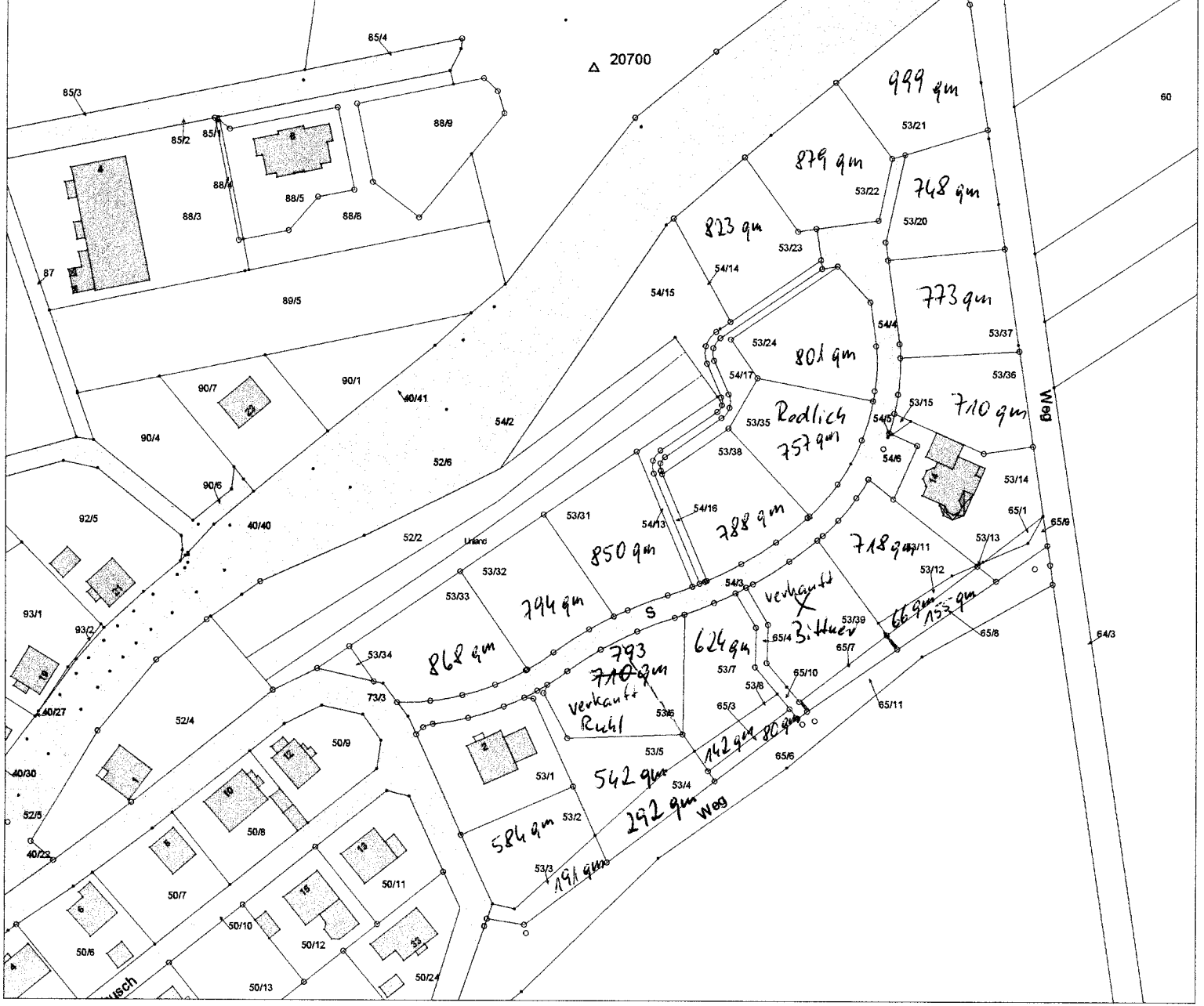
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Projekt-Nr. 2319-00




M. 1: 1000
Flur 11
Bahnhofstraße (L 3157)
Wirtschaftsweg
TG 1
TG 2
TG 4
TG 5
Spitze
Die
TG 1 | WA
III | o
0,4 | 0,6
– | 35–45°
TH talseit.: 6,5 m
TH bergseit.: 4,0 m
FH: 11,0 m
TG 4÷5 | WA
II | o
0,3 | 0,5
– | 35–45°
TH talseit.: 5,5 m
TH bergseit.: 4,0 m
FH: 10,5 m
Die Übereinstimmung mit der Liegenschaftskarte wird begla


TH bergseit. : 4,0 m
FH : 11,6 m
TG 1
TG 2
TG 3
A
V
F
Am Pfaffenbusch
Am Pfaffenbusch
Am Pfaffenbusch
Weg
TG2+3 | WA
II | o
0,3 | 0,5
– | 35–45°
TH talseit. : 5,50 m
TH bergseit. : 4,0 m
FH : 10,5 m
Flur 10
Die Übereinstimmung
Liegenschaftskarte
Neukirchen,



Ottrau
Abteilung :
Gemarkung : Ottrau

Anfrage von :
Sachbearbeiter : Frau Ide
Telefon : 06639/9609-16
Datum : 03.01.2008

Bemerkung :

Die Grenze

Die Daten des Liegenschaftskatasters dürfen nur für eigene Verwaltungsaufgaben verwendet werden. Eine Weitergabe der Daten ist nicht gestattet.

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:1501

N