



TEXTFESTSETZUNGEN

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 8A (1) BNATSCHG
- 3.1. Zuordnung
Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Wohngebiet werden die Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 zugeordnet.
4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB
- 4.1. Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind 6 - 8 m² groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten festzulegen. Empfohlene Arten:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Tilia cordata - Winterlinde
5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB
- 5.1. Gehölzerhaltung
Die vorhandene Feldgehölzhecke sowie die älteren Obst- und Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
6. FESTSETZUNGEN GEM. § 87 (4) HBO
- A. Traufhöhe
Im Baugebiet ist eine bergseitige Traufhöhe von maximal 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- DEFINITION TRAUFHÖHE:
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.
- B. Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen bis minimal 15 Grad und Pultdächer zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf 2/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- C. Fassadengestaltung
Die Gebädefassaden sind mit ortstüblichen Werkstoffen zu gestalten.
- D. Grundstücksfreiflächen
Pro Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten) oder heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und vor Beschädigung zu schützen.
- E. Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundene Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

HINWEISE:
Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf der Fläche F3 sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis der §§ 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf § 42 (2) HBO in der Fassung vom 28.12.1993 verwiesen.

| Datum | gezeichnet/ geändert | Datum | gezeichnet/ geändert |
|------------|----------------------|------------|----------------------|
| 10.01.2001 | E.Br. Brühl | | |
| 31.01.2001 | E.Br. Brühl | | |
| 05.03.2001 | SS Schmidt | | |
| 15.03.2001 | SS Schmidt | | |
| 24.07.2001 | SS Schmidt | | |
| Datum | geprüft Zeichner | Datum | geprüft Planer |
| 31.01.2001 | E.Br. Brühl | 31.01.2001 | Ke Kempf |
| 05.03.2001 | SS Schmidt | 05.03.2001 | Ke Kempf |
| 15.03.2001 | SS Schmidt | 15.03.2001 | Ke Kempf |
| 24.07.2001 | SS Schmidt | 24.07.2001 | Ke Kempf |

Dateiname: bsck12d1.dwg
Erstellt mit: WS+LANDCAD
Katastergrundlage: Katasterkarte, Stand 1998
GemGIS kompatibel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 16.02.2001
bekanntgemacht am 07.03.2001

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 07.03.2001 bis 13.03.2001 bekanntgemacht am 07.03.2001

Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 22.03.2001 bis 23.04.2001

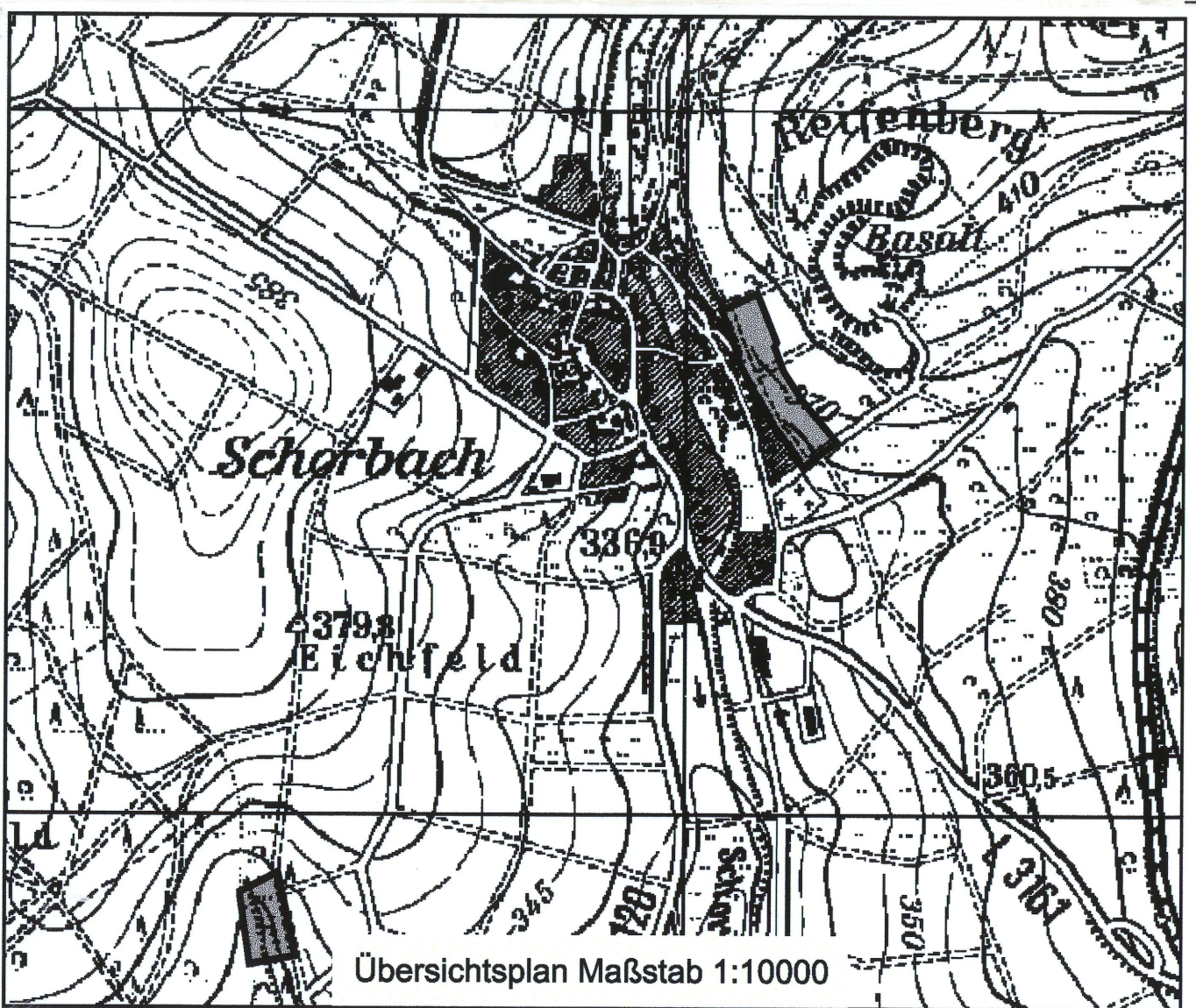
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 16.02.2001
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am

1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 22.03.2001 bis 23.04.2001 bekanntgemacht am 14.03.2001
2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am
3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am
4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am

Satzungsbeschluss am 03.08.2001
Bestätigung der Verfahrensvermerke
34633 Ottrau den 06. Aug. 2001
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB
-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15. Aug. 2001
rechtskräftig ab 16. Aug. 2001
34633 Ottrau den 16. Aug. 2001
Bürgermeister



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

| Maß der baulichen Nutzung | WA |
|-------------------------------|-------|
| Zahl der Vollgeschosse (max.) | II |
| Grundflächenzahl | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,8 |
| Bauweise | offen |

Verkehrsfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentl. Grünfläche:
V Verkehrsgrün
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
F1 Entwicklung und Pflege eines Feldgehölzes
F2 Entwicklung einer Sukzessionsfläche
F3 Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Unverbindliche Darstellung: Grundstücksgrenzen

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

1.1. Grundstückszufahrten
Von der Erschließungsstraße sind innerhalb der Öffentlichen Grünfläche: Verkehrsgrün Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken bis zu einer Gesamtbreite von 5,00 m je Grundstück zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

2.1. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
Auf privaten Grundstücksflächen ist eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine).

2.2. Entwicklung und Pflege eines Feldgehölzes (F1)
Auf der Fläche F1 ist ein Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 m², für einen Strauch 2 m². Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

| | | | |
|---------------------------------|---|--|--|
| Bäume: | Sträucher: | | |
| Acer campestre - Feldahorn | Corylus avellana - Gemeine Hasel | | |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn | | |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn | | |
| Fagus sylvatica - Buche | Frangula alnus - Faulbaum | | |
| Fraxinus excelsior - Esche | Prunus spinosa - Schlehe | | |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Rosa canina - Hundsrose | | |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Rubus fruticosus - Brombeere | | |
| Quercus robur - Stieleiche | Rubus idaeus - Himbeere | | |
| Salix caprea - Salweide | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder | | |

2.3. Entwicklung einer Sukzessionsfläche (F2)
Die Fläche F2 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen in Form von Rückschnitt einzelner Gehölze sind in Abständen von 10 - 12 Jahren zwischen 1. Dezember und 28. Februar zulässig.

2.4. Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke (F3)
Auf der Fläche F3 ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150/175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80 oder 80/100 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Für die zulässigen Gehölzarten gelten die Festsetzungen bezüglich der Fläche F1.

Gemeinde Ottrau
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Küppel"
OT Schorbach

Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. P. Kempf
Stand 24.07.2001

bruno koch
Dipl.-Ing. Städtebauarchitektur SRL
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft
Büro: Alte Chaussee 4
35614 Aßlar
Telefon: 06443 / 69004-0, Fax: -34
eMail: info@pbkoch.de