PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

	WA
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,6
BAUWEISE	OFFEN

VERKEHRSFLÄCHE

V — ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE: VERKEHRSGRÜN

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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

BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.1. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

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

1.2. Anlage 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 qm, für einen Strauch 2 qm. 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 monogy-na	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

TEXTFESTSETZUNGEN

1.3. 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.

1.4. Anpflanzung heimischer Gehölze zur Eingrünung (F3)

Auf der Fläche F3 ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Je 100 qm 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.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG

2.1. Zuordnung

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Wohngebiet werden die Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 zugeordnet.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1. 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 - 9 qm 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

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

4.1. 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.

5. Festsetzungen gem. § 87 (4) HBO

A. Traufhöhe

Im Baugebiet ist eine talseitige Traufhöhe von maximal 7,00 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. Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote und braune Farbtöne zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen bis minimal 15 ° und Pultdächer zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

C. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz in hellen Farbtönen und Holz zu gestalten. Grelle Leuchtfarben und glänzendes Oberflächenmaterial sind nicht zulässig.

D. Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünflächen anzulegen; davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese anzulegen. 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. Zu verwendende Arten siehe Gründordnungsplan.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. Hinweise:

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

6.2. Hinsichtlich des Grundflächenwassers 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 anfällt, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	am 04.07.1994	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
bekanntgemacht	am 19.07.1995	bekanntgemacht	am
		Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB vom 31.07.1995	bis 01.09.1995
1. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 31.07.1995	bis 01.09.1995
		bekanntgemacht	am
2. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis
		bekanntgemacht	am
3. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis
		bekanntgemacht	am
4. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom	bis
		bekanntgemacht	am
Satzungsbeschluß	am 31.05.1996	Bestätigung der Verfahrensvermerke	

34633 Ottrau 24.07.1996
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau
Bürgermeister

Durchführung des Verfahrens nach §2 BauGB-Maßnahmen G

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14. Nov. 1996 Az.: 34.OTTRAU 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 20.11.1996
rechtswirksam ab 21.11.1996

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

34633 Ottrau 21.11.1996
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau
Bürgermeister

bruno koch
dipl. geogr. p. kempf
dipl.-ing. städtebauarchitekt srl
planungsbüro für siedlung und landschaft
büro: alte chaussee 4
35614 aßlar - wetzlar
telefon: 06442-4711 u. 1411
telefax: 06442-472

planbearbeitung

gez.	e. brühl	09.01.95	gek.	s. neuhaus	8.1.1996
erg.	s. neuhaus	17.05.1995	gek.	s. neuhaus	25.03.1996
gek.	s. neuhaus	6.7.1995	gek.	s. neuhaus	18.06.96

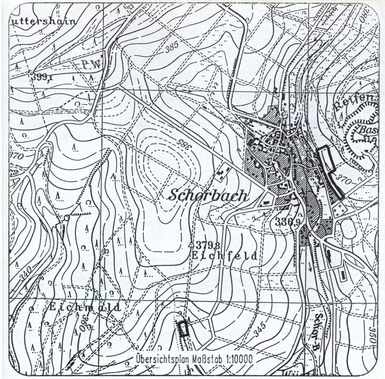
Nachweis der Liegenschaftskatasters

Gemarkung: Schorbach Flur: 4

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01.Nov. 1995 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises
- Katasteramt -
Im Auftrag

Schwalmstadt, den 01.11.1995



GEMEINDE OTTRAU

BEBAUUNGSPLAN

"AM KÜPPEL"

OT. SCHORBACH