

# GEMEINDE OTTRAU BEBAUUNGSPLAN "DAS HOHE FELD"

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

Teilge- bietnummer	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgescho- sse	Bau- weise	Grund- flächen- zahl	Geschö- ßenzahl	Dachneigung in Grad	Firsthöhe in Meter	Traufhöhe bergseitig in Meter	Traufhöhe talseitig in Meter
1	WA	II	o	0,30	0,5	35-45	10,50	4,00	5,50
2	SO	III	o	0,35	0,5	25-45	12,00	6,00	8,00
3	SO	III	o	0,35	0,7	25-40	13,00	6,50	8,50
4	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
5	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
6	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
7	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
8	SO	II	o	0,35	0,7	20-45	8,00	5,00	6,50
9	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
10	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
11	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
12	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
13	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50
14	SO	II	o	0,45	0,9	20-45	8,00	5,00	6,50

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung**  
Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortsgang und der Gratkante (Parallelmaß) einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten.  
Bei einer geschlossenen Bauweise erfüllt das innere Ortsgangabstandsmaß. Das Abstandsmaß der äußeren Ortsgänge ist einzuhalten. Windlecher sind unzulässig.  
Für die Dacheindeckung sind polymerisierfähige Materialien mit den Farbtönen naturrot bis ziegelrot zu verwenden.
- Äußere Gestaltung**  
Die Gebäude sind als Putz-Fachwerk- oder Klinkerbauten zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden archaischen Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer. Geputzte Außenwände sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Graulwede Putzfächeln oder Flächen mit aufträglich buntem oder glänzendem Material sind unzulässig. Strukturierter Sichtbeton ist nur für Stützmauern zulässig. Sichtbetonflächen sind zu begrünen.  
Die sichtbaren Außenwände des Kellergeschosses sind den sonstigen Gebäudeaußenwänden, in Material und Ausführung, anzupassen.
- Garagen/Stellplatzfläche**  
Auf privaten Stellplatzflächen ist pro angefangene 45 m<sup>2</sup> Stellfläche ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unter-

- Garagen, mit Pflanz- oder Flachdächern sind unzulässig.** Die Dacheindeckung wird auf 35-45 Grad festgesetzt. Abweichung von v.g. Regelung sind zulässig: Dauerhaft begrünnte Flachdächer. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagenränder in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten.  
Für offene Klünger garagen gelten die Dachneigungen nicht.
- Oberflächenbefestigung**  
Eine Oberflächenbefestigung privater Erschließungsflächen mit Asphalt ist unzulässig.  
Für die Befestigung privater Zufahrtswege, sowie Hof- und Stellflächen sind ausschließlich Materialien mit einem hohen Fugenanteil zu zügig: Pflaster mit einer mindestens 2,5 cm breiten Rauten-Fuge, Rasengitterstein, Rostschutz-Wabe. Eine Befestigung öffentlicher Fuß-/Radwege ist nur mit ungebundenen Oberflächen zulässig.
- Niederschlagswasser**  
Das Dach- und Oberflächenwasser ist über ein getrenntes System in die Regenrückhalteanlage innerhalb des Plangebietes abzuliefern.  
Die v.g. Regelung gilt nicht für Oberflächenwasser befahrbarer Flächen (z.B. Straßen, Stellplätze/Zufahrten). Das Oberflächenwasser dieser Flächen ist der Abwasserbehandlung zuzuführen. Diese Regelung gilt nicht für das Teilgebiet 1 sowie für die

- 6. Sonstige Festsetzungen**  
**6.1 Einfriedung**  
Regelungen für das Teilgebiet 1:  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der baulichen Höhe auf maximal 0,9 Meter festgesetzt.  
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke mit helmschönen Gehölzen oder als senkrechter Holzzaun auszubilden. Sockelausbildungen bei Holzzaunen sind bis zu 20 cm Höhe zulässig.  
An die L 3157 angrenzende bebauete Grundstücksflächen sind geschlossen einzufrieden.  
Regelungen für die übrigen Bereiche:  
Die Einfriedung von straßenbezogenen Freiräumen ist unzulässig. Die rückwärtige, äußere Einfriedung eines Grundstückes ist mit einer Laubbewerkende Hecke einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1,1 m festgesetzt. Bei einer geschlossenen Bebauung gilt die Regelung für die äußere Einfriedung der Gesamtbebauung.
- 6.2 Denkmalschutz**  
Bodenfläche sind unversiegelt dem Landesamt für Denkmalschutz in Marburg mitzuteilen, in zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß Paragraph 20 DschG aufzunehmen.

- 6.3 Abstandsflächen und Abstände Paragraph 6 HBO**  
Bei Gebäudeanschlüssen kann bei einer geschlossenen Bauweise die Tiefe der Abstandsflächen bis auf 2,0 m verringert werden.
- 6.4 Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone**  
Gemäß Paragraph 23 (1) HStRG ist zwischen Hochbauten und Fahrbahnen der L 3157 eine Bauverbotszone von 20 m gesetzlich festgesetzt. Die Bauverbotszone kann nach Vorlage der Bauntragunterlagen und Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel unterschritten werden.
- 6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerung**  
Standort Übergabestation Elektrizität:  
Die bauliche Anlage ist in die geplante Bebauung zu integrieren und mit der Maßnahmenstrategie abzustimmen. Flachdächer sind unzulässig.

- 2. Fassadenbegrenzung**  
Kletterpflanzen:  
Hedra helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie).  
Ranke- und Schlingpflanzen:  
Wisteria sinensis (Blauergie), Polygonum aubertii (Knäuterich), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Clematis spec.
- 3. Immergrüne Gehölze/ Nadelgehölze**  
Larix decidua (Europäische Lärche), Taxus baccata (Gemeine Eibe), Juniperus (Wacholder)

- Gehölzliste (Verwendungsbeispiele):**
- Laubbäumplantzen im privaten und öffentlichen Bereich**  
Bäume:  
Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulm), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fagus sylvatica purpurea (Purpur-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Sorbus domestica (Speierling)

M. 1: 1000



TG 3	SO
III	-
0,35	0,7
-	25-40°
TH talseitig: 8,5 m	
TH bergseitig: 6,5 m	
FH: 13,0 m	

TG 2	SO
III	-
0,35	0,5
-	25-45°
TH talseitig: 8,0 m	
TH bergseitig: 6,0 m	
FH: 12,0 m	

TG 1	WA
II	o
G,3	0,5
-	35-45°
TH talseitig: 5,50 m	
TH bergseitig: 4,0 m	
FH: 10,5 m	

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß Paragraph 11 BauNVO: Betreutes Wohnen
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO: Überbaubare Fläche
  - Sondergebiet und Wohngebiet gemäß Paragraph 11 und 4 BauNVO: Nicht überbaubare Fläche

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Blockheizkraftwerk
  - Transformatorstation
- Grünflächen
- Grünfläche
  - 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
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Wasserflächen
- Regenrückhalteanlage
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
  - ST Stellplätze
  - GG: Gemeinschaftsgaragen
  - 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	

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verlegung vom 10. Nov. 1995. Az.: 345/Ottrau-11. Reglementspräsident Kassel im Auftrage.



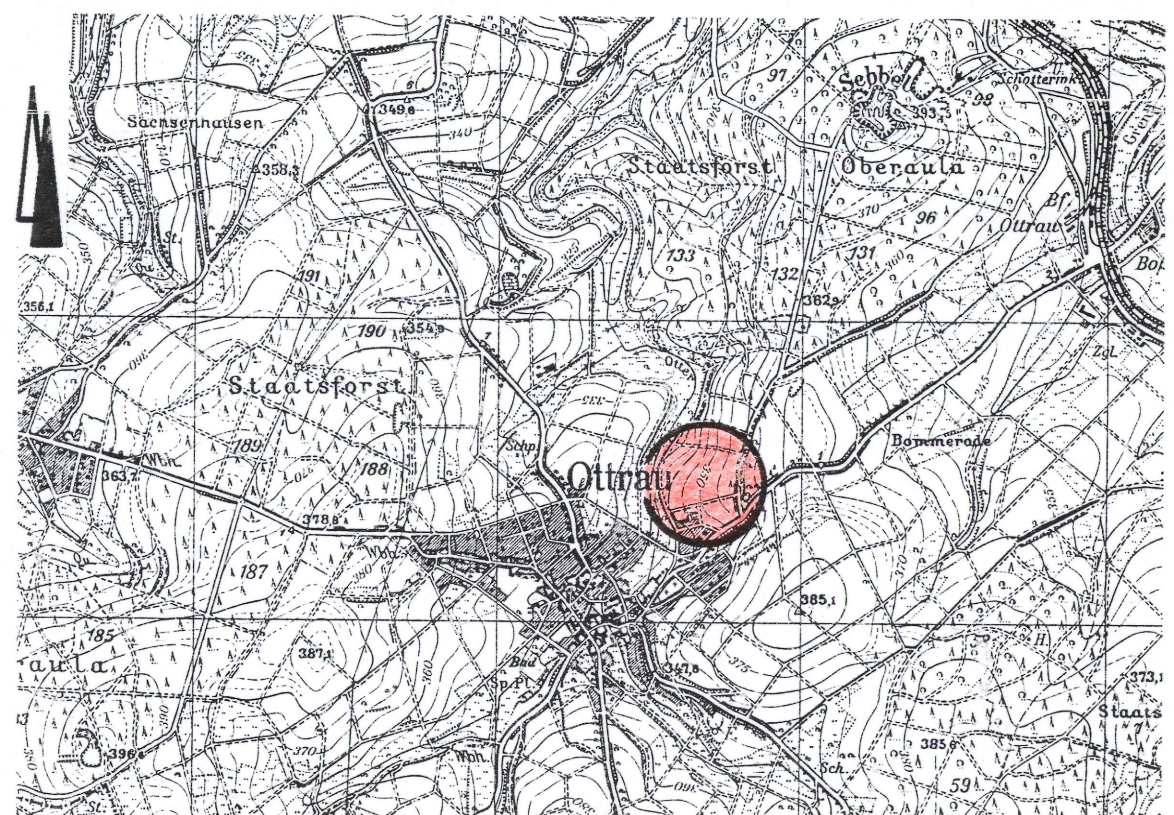
Aufstellungsvermerk:  
Die Bebauungsplanstellung wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.1994 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Anhörung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 16.02.1995 bis 16.03.1995 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 08.02.1995 vollendet. Der Bebauungsplan ist am 22.03.1995 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottrau gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.  
Ottrau, den 21.09.1995  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau  
Bürgermeister

Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 29.11.1995 öffentlich bekannt gegeben. Gemäß Paragraph 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Ottrau, den 07.12.1995  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau  
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:  
• Baugesetzbuch (BauGB)  
• Maßnahmenesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
• Planzeichenerverordnung (PlanZV)  
• Hessische Garagenverordnung (GGV)  
• Bauunfallverordnung (BauUV)  
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)  
• Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)  
• Verordnung über die Aufnahme von auf Landschaft beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Aufgestellt durch: ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. G. WEITSCH  
ULMENSTRASSE 9, 34295 EDERMÜNDE  
TELEFON: 05665/5069 TELEFAX: 05665/7087  
Edermünde, den 10.02.1995

### GEMEINDE OTTRAU BEBAUUNGSPLAN "DAS HOHE FELD" ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25000



Die Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird beglaubigt:  
M. Eichler  
Neukirchen, den 10.08.1994