

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

1. Dächer

Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortsgang und der Gratkante (Parallelmaß) einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten.
Bei einer geschlossenen Bauweise entfällt das innere Ortsgangabstandsmaß. Das Abstandsmaß der äußeren Ortsgänge ist einzuhalten. Walmdächer sind unzulässig.
Für die Dacheindeckung sind palmierensfähige Materialien mit den Farbblöcken naturrot bis ziegelrot zu verwenden.
Der Einbau von nicht spiegelnden Sonnenkollektoren sowie die Errichtung von Grasdächern werden zugelassen.

2. Äußere Gestaltung

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

3. Garagen/Stellplatzfläche

Garagen mit Putz- oder Flachdächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 30-45 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.
Für je 4 Stellplätze (1 Stellplatz = 12,5 m²) ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4. Oberflächenbefestigung

Eine Oberflächenbefestigung von privaten Erschließungsflächen sowie von Rad-/Fuhrwegen mit Asphalt ist unzulässig.
Für Hof- und Stellflächen sowie private Zufahrtswegen sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau ausschließlich wasserdurchlässige Materialien oder solche mit einem hohen Fugenaustausch zulässig. Verwendungsbeispiele: Dampflaster, Pflastersteine mit min. 1,5 cm breiter Fuge, Platten mit Rasenfuge, Rasenschutz-Wabe.

5. Niederschlagswasser

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück ist technisch und rechtlich zulässiger Form ist anzustreben.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Einfriedung
Werden Einfriedungen zu öffentlichen Flächen vorgenommen, sind diese als Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder als senkrechter Holzzaun auszubilden. Das Maß der baulichen Höhe darf maximal betragen, bei Holzzaunen einschließlich eines maximal 20 cm hohen Sockels: 0,9 m, bei Hecken: 1,10 m, in Straßeneinmündungsbereichen 0,9 m.

6.2 Denkmalschutz
Baudenkmale 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.

6.4 Verwertung von unbelastetem Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der privaten und öffentlichen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

6.5 Böschungen und Stützmauern
Aufgrund der topographischen Verhältnisse muß davon ausgegangen werden, daß zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen und Stützmauern notwendig werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

7. Hinweise zur bestehenden Bahnanlage der Deutschen Bahn AG

7.1 Druckleitungen
Druckleitungen (Wasser/Abwasser/Gas) sollen nicht in einem Abstand von weniger als 20 m parallel zu den Bahnanlagen verlegt werden, damit die Bahnanlagen im Falle eines Rohrbruches nicht gefährdet werden.
Bei Unterschreiten des Abstandes ist die Zustimmung der Deutschen Bahn AG einzuholen.

7.2 Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes
Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Überleitungsmaße bzw. die Schotterflanke.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen 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

Nebenanlagen gemäß Paragraph 14 BauNVO: Nebenanlagen gemäß Paragraph 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen/Stellplätze. (Siehe auch Anmerkungen unter "Maß der baulichen Nutzung - GRZ").

Vorgartenzonen:
In der Vorgartenzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, mindestens zu 60% als unbefestigte Freifläche gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Hausgruppenbebauung oder einer geschlossenen Bauweise entfällt die v.g. Regelung.
An öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Grundstücksfreiflächen:
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grün- und/oder Gartenflächen müssen 25-50% Baum und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum entspricht 50 m², 1 Strauch entspricht 5 m²).

Süd-/südwestlicher Ortsrand:
Die südlichen und südwestlichen Ortsränder sind lückelos durch eine geschlossene Hecke oder durch eine mindestens

2-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bilden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B.0,5 Geschosflächenzahl zum Beispiel 0,5
GRZ z.B.0,3 Grundflächenzahl zum Beispiel 0,3
Die nach der BauNVO gemäß Paragraph 19 (4) zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird auf maximal 25 vom Hundert festgesetzt.

TH z.B. 4,5 Traufhöhe in Meter
FH z.B. 10,0 Firsthöhe in Meter
Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Außengeländes an der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

V Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Grünflächen

■ Grünfläche

■ Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

■ Private Grünanlage

● Erhalt von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Eine Bebauung im Bereich der Traufhöhe der Baumkrone ist unzulässig.

● Anpflanzung 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/Wegen) sind die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzbindungen umzusetzen.

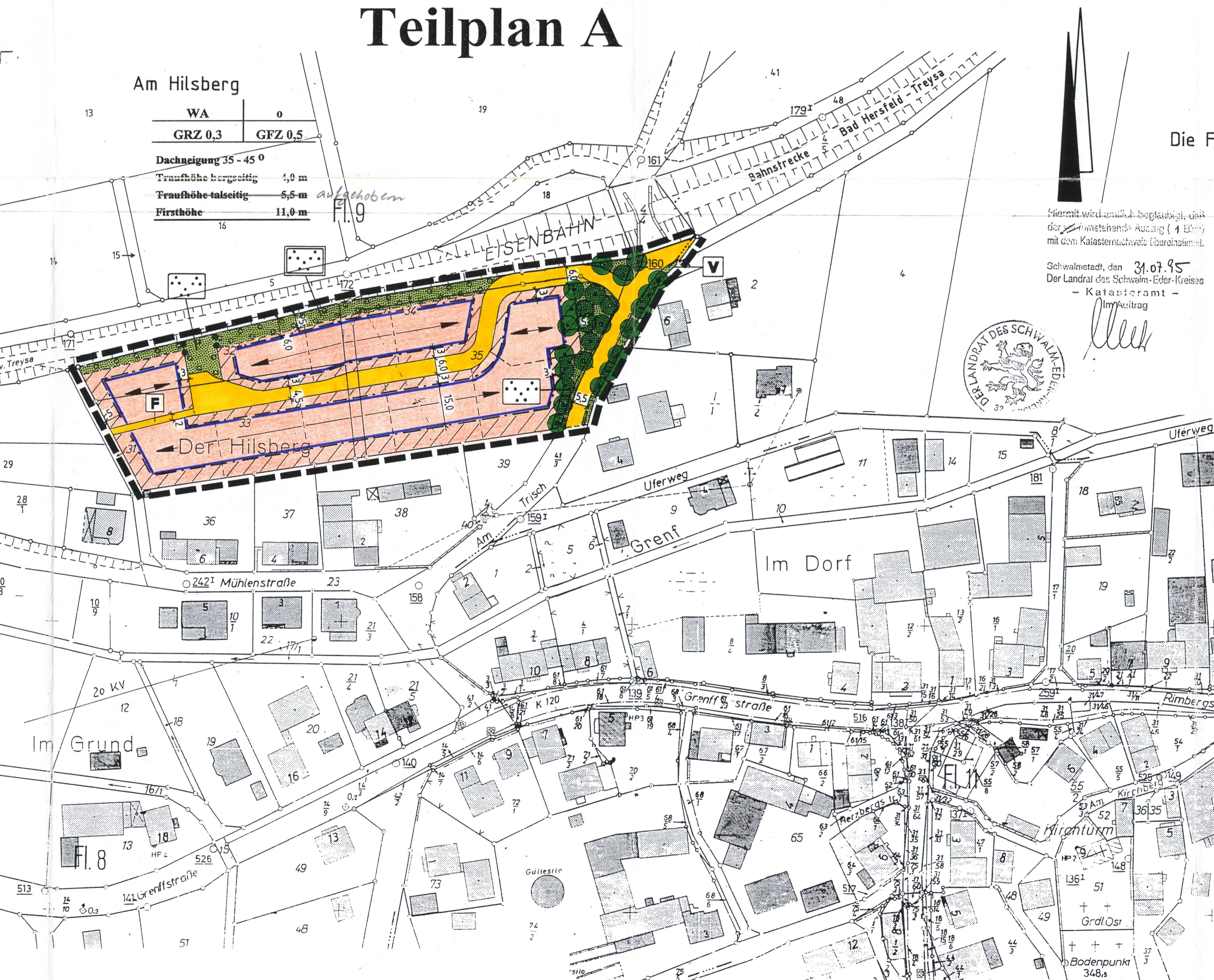
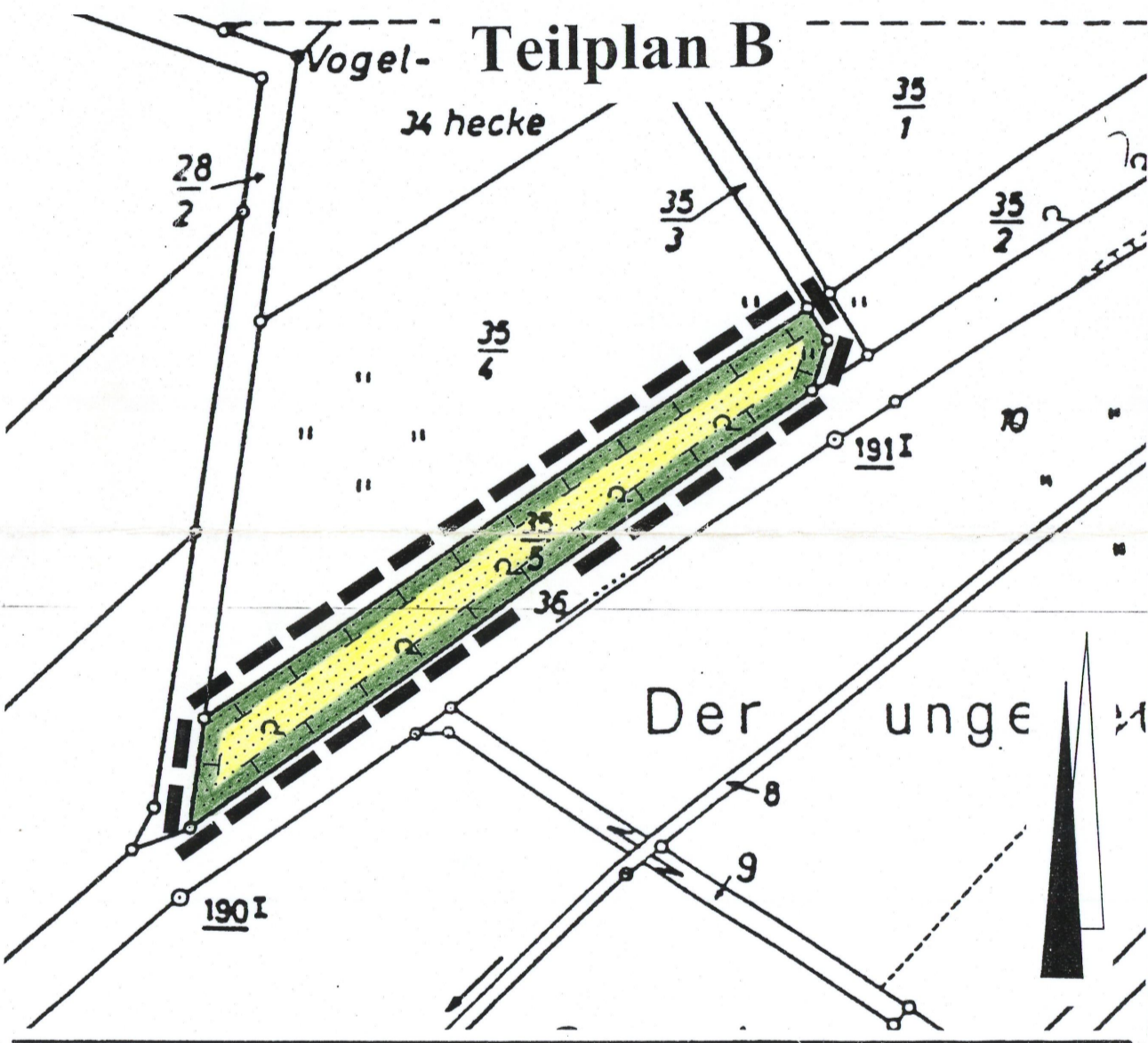
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

○ 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 15 Sträucher (Pflanzhöhe 60-150 cm) und 1 hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 16-18 cm)

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze, vorhanden
--- Flurstücksgrenze, geplant
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Verbindliche Hauptflurstückung



Aufstellungsvermerke
Die Aufstellung des Bebauungsplan „Der Hilsberg“ wurde von der Gemeindevertretung am 06.10.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.1995 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Anhörung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 01.04.1997 bis 02.05.1997 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 19.03.1997 vollendet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 18.07.1997 beschlossen worden.
Ottrau, den 25.08.1997
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau
Bürgermeister

Vermerke über die amtliche Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans wurde am 08.08.1997 öffentlich bekanntgegeben. Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.
Ottrau, den 28.01.1998
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

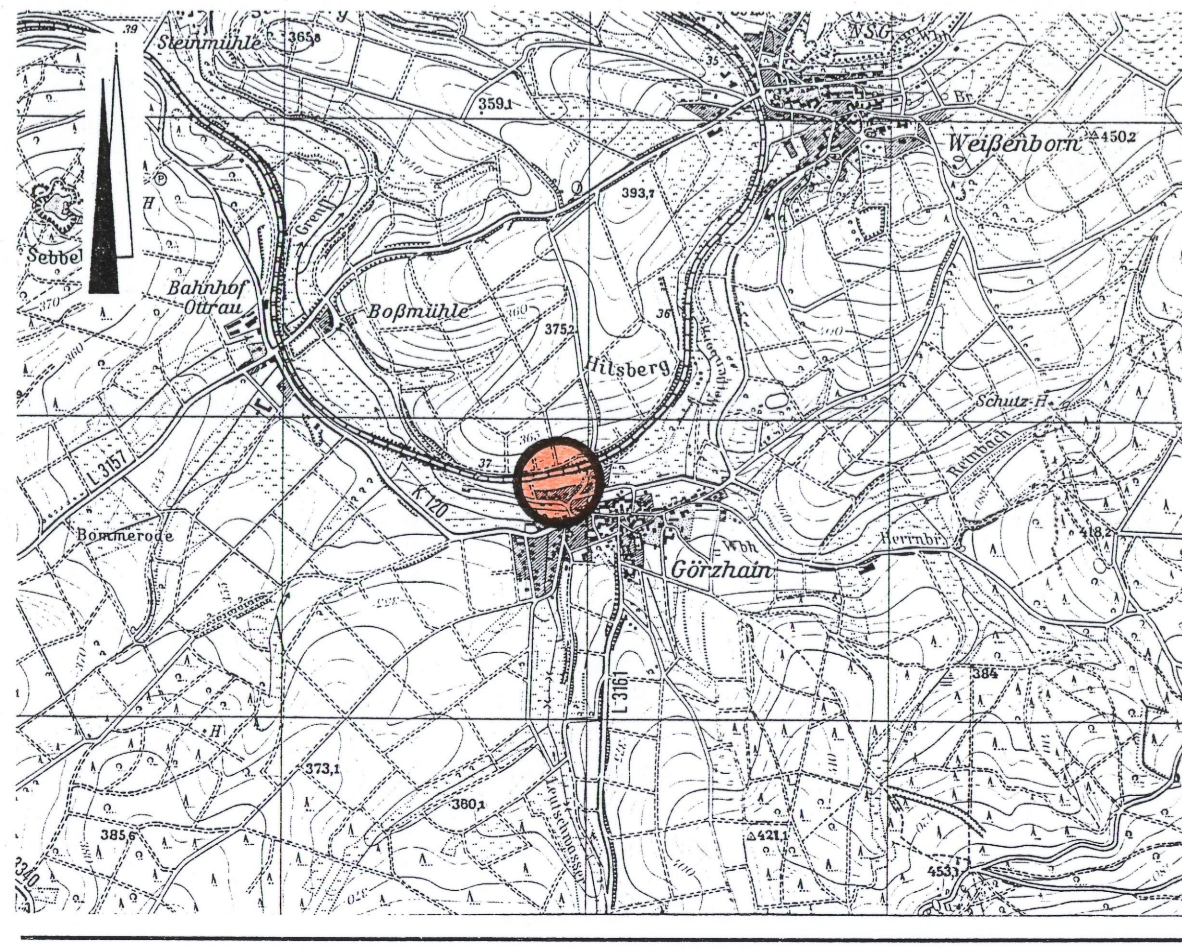
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Garagenverordnung (GaVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

Vermerke über die Durchführung des Anzeigeverfahrens
Wegen Fristablauf bei dem R7-Kaufbau der Bebauungsplan entsprechend § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt werden.
Ottrau, 29.01.1998
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau
Bürgermeister

Gemeinde Ottrau, OT Görzhain

Bebauungsplan „Der Hilsberg“

Übersichtsplan M. 1 : 25 000



Flächen für die Landwirtschaft
■ Flächen für die Landwirtschaft Zweckbestimmung: Streuobstweise

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
■ Umgrenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Innerhalb der Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 20 BauGB sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 7 cm betragen. Folgende Sorten sind zu berücksichtigen:
Apfel: Jakob Lebel, Baumanns Renelle, Landsberger Renelle, Gr. Kosseler Renelle, Goldparmäne, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Gravensteiner, Boikenapfel, Schöner aus Boskoop, Schafnase, Kaiser Wilhelm, Weißer Klarapfel, Winterrambour, Gewürzkukenapfel, Gellammer Kardinal, Ontario.
Birne: Clapps Liebling, Gute Graue, Küstliche von Charneau, Pastorenbirne, Bosses Flaschenbirne, Gute Luise, Gräfin von Paris, Großer Kalzenkopf.
Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen und zweimal jährlich nach dem 30.06. und nach dem 30.9. zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Unzulässig ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie das Düngen der Fläche.

