

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 Ortsgang und der Gratkante (Parallellinie) 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 Ortsgangabstandsmaß. Das Abstandsmaß der äußeren Ortsgänge ist einzuhalten. Walmdächer sind unzulässig.
Für die Dacheindeckung sind patinierungsfähige Materialien mit den Farbblößen 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 Farbblößen zu gestalten. Graublauwe Putzflächen oder Flächen mit aufwändig 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 groß-kroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Garagen mit Putz- oder Flach dächern sind unzulässig. Die Dachneigung wird auf 35-45 Grad festgesetzt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagenmacher 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 Regensammelbecken im Planbereich abzuleiten.
Diese Regelung gilt nicht für das Teilgebiet 1 und dem mit (A) gekennzeichneten Baugrundstück.
Für 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 Holzzaunen 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 DöSchg aufzunehmen.

6.3 Abstandsflächen und Abstände Paragraph 6 HBO

Bei Gebäudevorsprünge kann bei einer geschlossenen Bauweise die Tiefe der Abstandsflächen bis auf 1,0 m verringert werden.

Gehölzliste (Verwendungsbeispiele):

- 1. Laubbaumplantagen im privaten und öffentlichen Bereich**
Bäume:
Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fagus sylvatica purpurea (Purpur-Buche)

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Sorbus domestica (Speierling), Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stil-Eiche), Carpinus betulus (Hain-Buche), Betula pendula (Sand-Erle), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher:
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hornrietel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

2. Fassadenbegrünung

- Kletterpflanzen:**
Hedra helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie).
Rank- und Schlingpflanzen:
Wisteria sinensis (Blau-violette), Polygonum auerthii (Knäuterich), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Clematis spec.

3. Immergrüne Gehölze/ Nadelgehölze

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

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

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 überbaubaren und befestigten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenlandflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubwerfenden 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 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 Straßengrenzlinie und Baugrenze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Vann 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 Geschosflächenzahlen 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 Außenlandes 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, Bautlinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- P Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

- F Fuß-/Radweg
- V Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Anpflanzung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Bei Bindungen für Pflanzmaßnahmen sind die Standorte/Flächen mit standortgerechten, laubwerfenden 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

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 intensiv zu pflegen und zu erhalten.

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

Zur Einbindung der Teilgebiete werden Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 25a BaUGB ausgewiesen. Diese sind intensiv zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Die Flächen gemäß Paragraph 9 (1) 25a BaUGB sind mit standortgerechten, laubwerfenden und mit einem maximal 10x-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

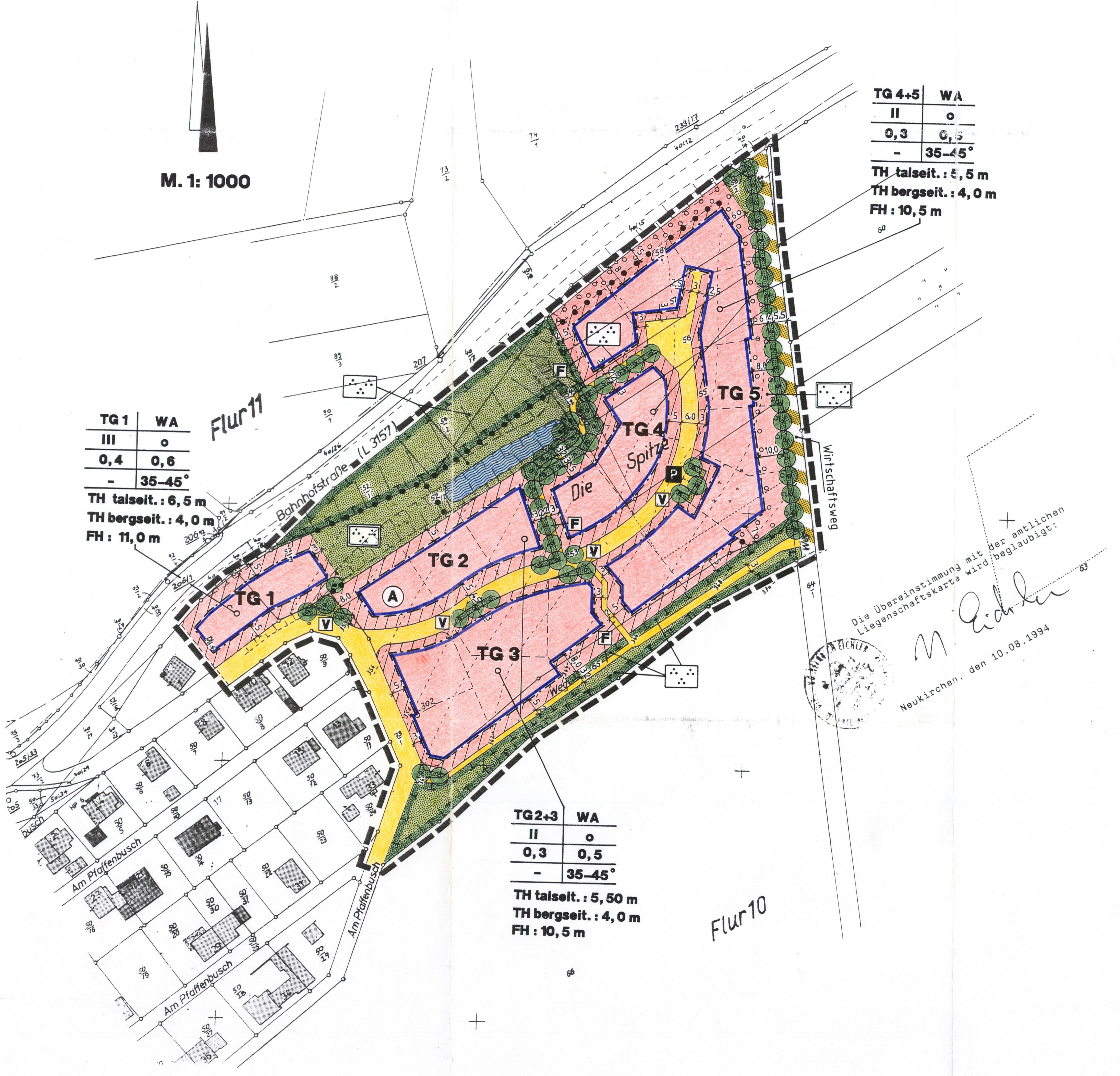
■ Regenrückhalteanlage

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	Geschosflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen auf NN bezogen	



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

TG 2+3	WA
II	o
0,3	0,5
- 35-45°	

TH talseit.: 5,50 m
TH bergseit.: 4,0 m
FH: 10,5 m

Die Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird bezeugt:
M. Richter
Neukirchen, den 10.08.1994

Aufstellungsvermerke:
Die Bebauungsplanerstellung wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.1994 öffentlich bekanntgemacht. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Darlegung der Ziele und Ausführung durch die Bürger hat der Bebauungsplanentwurf vom 16.02.1995 bis 16.03.1995 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 06.02.1995 vollendet. Der Bebauungsplan ist am 22.03.1995 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottrau gemäß Paragraph 10 BaUGB in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 6 BaUGB-MaßG als Satzung beschlossen worden. Dieser Satzungsbeschluss wurde am 19.04.1995 gemäß Paragraph 2 Abs. 6 Satz 2 BaUGB-MaßG ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ottrau, den **21. April 1995**

[Signature]
Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 3 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch. Nach Beschluss gemäß Paragraph 9 BaUGB tritt gemäß Paragraph 12 BaUGB des Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

- Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**
- Baugesetzbuch (BaUGB)
 - Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BaUGB-MaßnahmenG)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Heidsiecker Garagenverordnung (GaVo)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
 - Heidsiecker Naturschutzgesetz (HENatG)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

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

GEMEINDE OTTRAU BEBAUUNGSPLAN "DIE SPITZE"

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000 Projekt-Nr. 2310-00

