

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 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 gemäß der §§ 7, 7a, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO
 - Das Ferienhausgebiet "Schwarzrod" dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeit-Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen.
 - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
 - Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind nicht zulässig.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Erhalt von Obstbäumen und Entwicklung einer Feldholzhecke F 1

Auf der Fläche F1 sind die Obstbäume zu erhalten und zu pflegen; ergänzend sind Feldgehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Nach einer ca. 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8-10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnehmen von Gehölzen vorzunehmen. Zu verwendende Gehölzarten siehe Landschaftsplan.
 - Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke F 2

Auf der Fläche F2 ist eine Feldholzhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Nach einer ca. 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8-10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnehmen von Gehölzen vorzunehmen. Zu verwendende Gehölzarten siehe Landschaftsplan.
 - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland F 3

Die Fläche F3 ist als extensives Grünland zu entwickeln. Sie ist in den ersten 2-5 Jahren ca. 3 mal pro Jahr zu mähen. Nach Ausbildung einer dichten Grasnarbe und Nachlassen der Aufwuchserträge sind sie 2 mal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite Mahd ab Ende September vorzunehmen; das Mahgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Beweidung durch eine Wanderschafherde erfolgen; Koppelschafhaltung sowie Beweidung durch Rinder oder Pferde sind nicht zulässig.
 - Extensive Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 25 Grad sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen.
 - Beschränkung der Bodenversiegelung

Erschließungsstraßen, Wege, PKW-Stellplätze, nicht überdachte Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine o.ä.).
- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a (1) BNatSchG
 - Zuordnung

Den Eingriffen auf die natürlichen Grundbestandteile im Ferienhausgebiet sind folgende Festsetzungen als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

 - Erhalt von Obstbäumen und Entwicklung einer Feldholzhecke (Fläche F 1)
 - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (Fläche F 3)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 10.03.1994
 beauftragt am 30.03.1994
 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 31.03.1994 bis 14.04.1994
 beauftragt am 30.03.1994
 Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB vom 31.03.1994 bis 09.05.1994

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 10.03.1994
 2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
 3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
 4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am

1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 15.04.1994 bis 16.05.1994
 beauftragt am 30.03.1994
 2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis
 beauftragt am
 3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis
 beauftragt am
 4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis
 beauftragt am

Satzungsbeschluss am 01.07.1994
 Bestätigung der Verfahrensvermerke
 GEMEINDE OTTRAU, SCHWALM-EDER-KREIS
 Ottrau den 13.09.1994
 Bürgermeister

Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 22. Dez. 1994. Az.: 345-Ottrau-M
 Regierungspräsidium Kassel
 Im Auftrag:

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 11.01.1995
 rechtskräftig ab 12.01.1995
 GEMEINDE OTTRAU, SCHWALM-EDER-KREIS
 Ottrau den 12.01.1995
 Bürgermeister

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung: Weißenborn
 Flur: 2

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 1.7.94 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Landrat des Schwalm Eder Kreises
 Katasteramt
 Schwalmstadt, den 29.7.1994
 Im Auftrag



PLANZEICHEN

- - - - - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - - - - - BAUGRENZE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

SO SONDERGEBIET: FERIENHAUSGEBIET (S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 1.1)

GRUNDFLÄCHE MAX.	SO
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	1
BAUWEISE	offen

 IM SO-GEBIET SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

FF ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
GR BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRTEN
GR ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE: KINDERSPIELPLATZ (S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 4.2)
GR ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE: GRABENRANDBEREICH (S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 4.2)
V ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE: VERKEHRSGRÜN (S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 4.2)
PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE
W WASSERFLÄCHE
FF FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
F1 ERHALT VON OBSTBÄUMEN UND ENTWICKLUNG EINER FELDHOZHECKE
F2 ANLAGE UND PFLEGE EINER FELDHOZHECKE
F3 ANLAGE UND PFLEGE EINER EXTENSIVEN WIESE
● ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN
● ERHALTUNG VON OBSTBÄUMEN

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG:

- - - - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

- Festsetzungen gem. § 87 HBO
 - Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanlagen einzubeziehen. Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch 2 qm und eine Kletterpflanze 1 qm. Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1 angerechnet. Zu verwendende Gehölze siehe Landschaftsplan.
 - Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur entlang der Erschließungsstraßen als niedrige Staketenzäune oder Hecken von höchstens 0,75 m Höhe zulässig.
 - Dachform

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei Durchführung einer Dachbegrünung sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.
 - Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien in dunklen Farbtönen sowie Dachbegrünung zulässig.
 - Traufhöhe

Im SO - Gebiet ist eine talseitige Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem Anschnitt des talseitig gewachsenen Geländes zu verstehen.
 - Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind nur ortsübliche Werkstoffe (wie z.B. Putz und Holz) zulässig. Glatte Farbtöne sowie glänzendes Oberflächenmaterial sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen

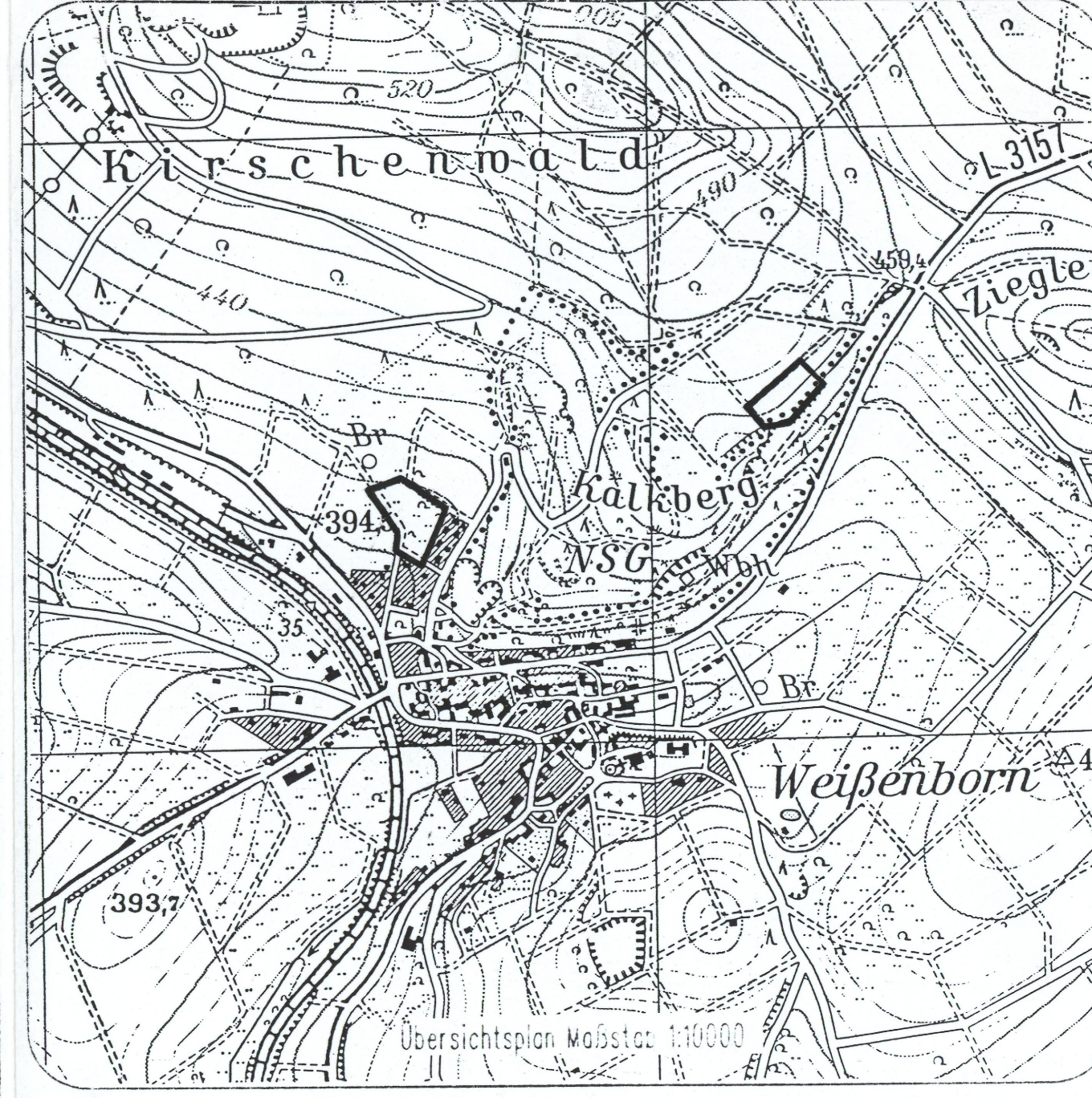
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 4 qm und eine Gesamthöhe von 4 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
 - Bandenwerbung (und Werbung an Einfriedungen)
 - Fließschriftenanlagen

dipl.-ing. f. mellies
 dipl.-geogr. p. kempf
 planbearbeitung

dipl.-ing. städtebaulich-arch. u. landschaft
 bruno koch
 bldg: alte chaussee 4
 35914 aßlar - werrdorf
 telefon: 06443-471 u. 471
 telefax: 06443-471

gez.	s. neuweger	11.01.1994		



GEMEINDE OTTRAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

FERIENHAUSGEBIET "SCHWARZROD"

ORTSTEIL WEISSENBORN