

# Gemeinde Ottrau, OT Bahnhof Ottrau: Bbauungsplan „Bahnhof Ottrau - Gewerbegebiet“

## Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

- Baukörper-/ Fassadengliederung**  
Baukörper sind durch vertikal gegliederte Fassadenschnitte und -elemente maßstäblich zu gestalten. Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Es sind nur solche Farbtöne zulässig, die Bauwerke weniger auffällig erscheinen lassen. Flächen mit auffällig bunten, spiegeln oder glänzenden Materialien sind unzulässig.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sowie Werbeanlagen mit ständig wechselnden Werbschildern und Blinklichtern sind unzulässig. Von den Werbeanlagen dürfen keine Ablenkungen oder Blendungen für die Verkehrsteilnehmer auf der L 3157 und L 3158 ausgehen.
- Fassadenbegrünung**  
Fassaden ohne Öffnungen sind zu mindestens 30% mit Rank- / Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Diese Regelung gilt nur für gewerblich genutzte Gebäude in den Teilgebieten 1 und 2.  
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwenden. Teilmassen sind in die privaten Grünanlagen naturnah einzuarbeiten und entsprechend den Vorgaben zu gestalten und zu bepflanzen.
- Verwendung von Erdaushub**  
Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwenden. Teilmassen sind in die privaten Grünanlagen naturnah einzuarbeiten und entsprechend den Vorgaben zu gestalten und zu bepflanzen.
- Denkmalschutz**  
Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.
- Oberflächenbefestigung**  
Die Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist unzulässig. Zulässige Befestigungsformen auf wasserundurchlässigen Unterbau: Wasserdurchlässige Materialien und solche mit einem hohen Fuganteil. Verwendungsbeispiele: Drainpflaster, Pflastersteine mit mind. 2,5 cm breiter Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenschutz-Wabe, wasserundurchlässiger Asphalt.
- Niederschlagswasser**  
Im Teilgebiet A ist unbelastetes Oberflächenwasser über ein getrenntes Abwassernetz der zentralen Regenrückhalteanlage zuzuführen.  
Zur weiteren Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem kann Niederschlagswasser zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück zugelassen werden.
- Stellplätze/ Garagen**  
Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Satzung über Stellplätze und Garagen der Gemeinde Ottrau anzuordnen und zu bepflanzen.
- Sonstige Festsetzungen**
  - Denkmalschutz**  
Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg mitzuteilen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.
  - Einfriedung zur L 3157 und L 3158**  
Zur L 3157 und L 3158 sind die Grundstücke lückenlos einzufrieden. Zufahrten und Zugänge sind unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für das Flurstück 19.
- Hinweise zur bestehenden Bahnanlage der Deutschen Bahn AG**
  - Abwässer**  
Den Bahnanlagen dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeführt und die vorhandenen Bahnseitengräben nicht verschüttet werden. Von beabsichtigten Änderungen wasserbaulicher Art, die auf die Bahnanlagen einwirken können, ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig zu unterrichten.
  - Druckleitungen**  
Druckleitungen (Wasser/Abwasser/Gas) sollen nicht in einem Abstand von weniger als 20 m parallel zu den Bahnanlagen verlegt werden. Bei Unterschreitung des Maßes ist die Zustimmung der Deutschen Bahn AG einzuholen.
  - 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 Lichtraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können.

## Planzeichenerklärung

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: Einzelhandelsbetrieb Überbaubare Fläche</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO Nicht überbaubare Fläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Anlage von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten.</p> <p>GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Überbaubare Fläche Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO werden zugelassen. Die sonstigen Ausnahmen gemäß § 8 (3) 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen wird der Einzelhandel ausgeschlossen.</p> <p>GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Nicht überbaubare Fläche Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Stellplätze.</p> <p><b>Grundstücksfreiheiten</b> Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grünflächen müssen 50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum = 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>GFZ Geschößflächenzahl, zum Beispiel 1,2</p> <p>GRZ Grundflächenzahl, zum Beispiel 0,6</p> <p>OK Oberkante in Meter als Höchstgrenze baulicher Anlagen Die Oberkante des Gebäudes wird gemessen von der Schnittkante zwischen den Außenwandflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, wo sich die Traufe und/ oder Traufrinne befindet. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Atzschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen. Ausnahmeweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, die auf Grund ihrer besonderen Zweckbestimmung notwendig werden, eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden: Rauchabzuganlage, Dachbelichtung, Siloanlagen, Spänebunker.</p> <p><b>Bauweise, Baulinier, Baugrenzen</b></p> <p>b Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO Es können Gebäude ohne Längsbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.</p> <p><b>Baugrenze</b></p> <p><b>Verkehrsrflächen</b></p> <p>F Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie</p> <p>F Fuß-/ Radweg</p> <p>V Verkehrsgrünfläche</p> <p>Grünflächen</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Private Grünfläche: Grünanlage</p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Die Fläche ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar je 25 m<sup>2</sup> 20 Sträucher (Pflanzhöhe 60-150 cm) und ein hochstämmiger Laubbaum (STU 12-18 cm)."</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Die Fläche dient u.a. der Ableitung des Oberflächenwassers. Die außerhalb der Ableitungsmulde liegenden Flächen sind extensiv zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar je 1 m<sup>2</sup> 1 Strauch (Pflanzhöhe 60-150 cm) und je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum (Stammumfang mind. 12/14 cm).</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>Erhalt von Bäumen</p> <p>Erhalt von Sträuchern</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Regenrückhalteanlage</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplanes</p> <p>Flurgrenze, vorhanden</p> <p>Flurstücksgrenze, vorhanden</p> <p>Flurstücksgrenze, geplant</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; von Baugebieten</p> <p>Erhalt von Bäumen und Sträuchern Die Gehölze sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Bereich der Gewerbeflächen gelten die Flächen, die im Plan als „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, in der Größe der dargestellten Symbole (auch für Nebenanlagen) als nicht überbaubar. Ausnahmeweise kann eine Bebauung der Fläche zugelassen werden, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.</p> <p>Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen Der Stammumfang muß mindestens 16/18 cm betragen. Die Größe der Baumscheibe wird auf ≥ 2,5 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Dachneigung in Grad, zum Beispiel: 20 - 35°</p> <p>Sichtdreieck: Im Einmündungsbereich der L 3157 und L 3158 ist die festgelegte Sichtfläche von Bebauung, Bewuchs, Einfriedung und Lagerung über 0,75 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, wenn die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>
---	---

## Aufstellungsvermerke:

Die Aufstellung des Bbauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.11.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.11.1995 öffentlich bekanntgemacht. Nach Darlegung der Ziele und Anhörung durch die Bürger hat der Bbauungsplanentwurf vom 23.02.1998 bis 24.03.1998 öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Bbauungsplan ist am 24.04.1998 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottrau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Ottrau, den 02.06.1998  
  
 Bürgermeister

## Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bbauungsplanes wurde am 16.02.1998 öffentlich bekannt gegeben. Gemäß § 12 BauGB tritt der Bbauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ottrau, den 17.09.1998  
  
 Bürgermeister

## Vermerk über die Durchführung des Anzeigeverfahrens:

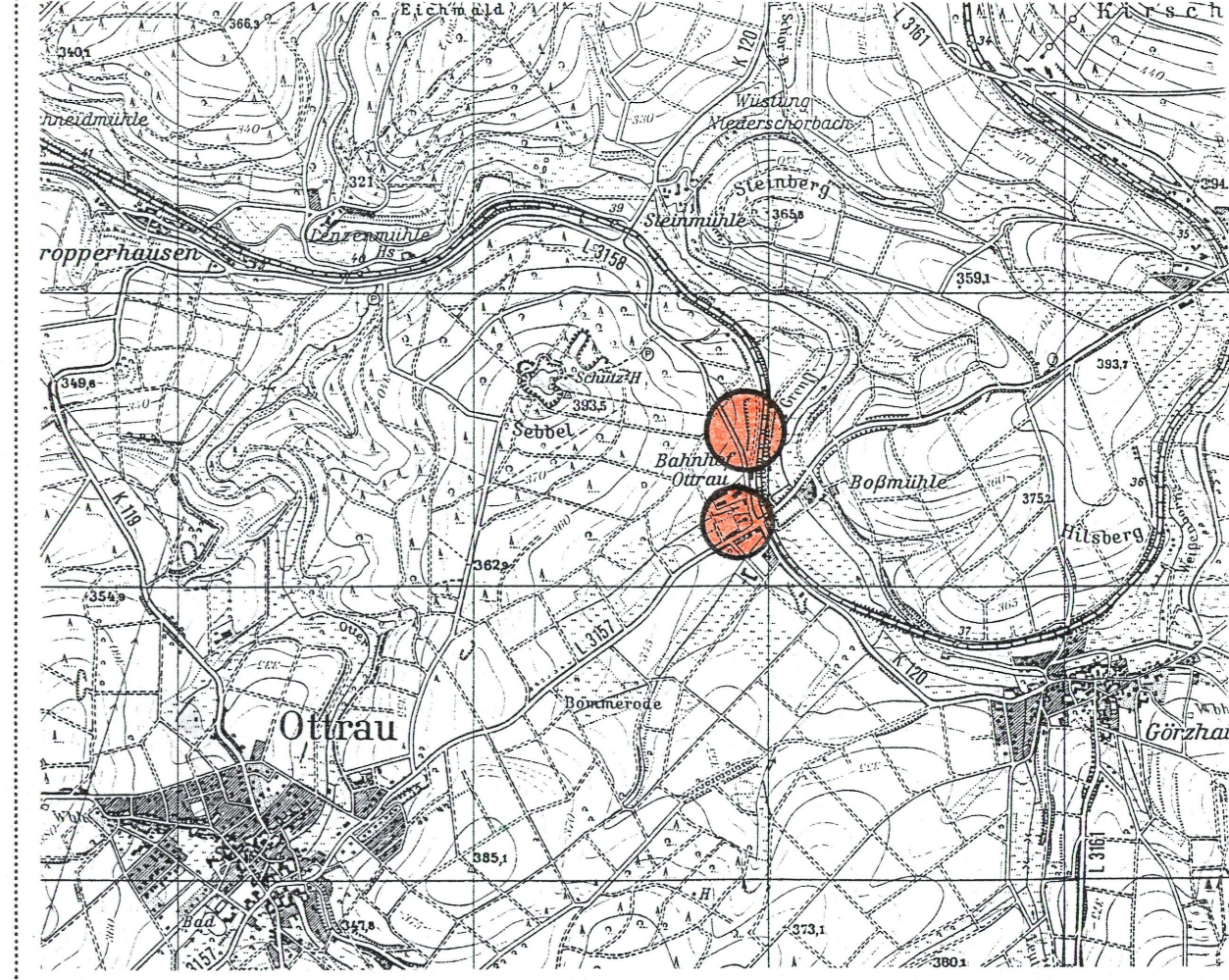
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des RGT umrandeten Teils nicht geltend gemacht.  
 Verlegung vom 02. SEP. 1998  
 Regierungspräsidium Kassel  
 im Auftrage  


## Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Planzielenverordnung (PlanZV)
  - Bodennutzungsrechtsgesetz (BNatG)
  - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bbauungsplan
  - Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Aufgestellt am 08.05.1998 durch: Dipl.-Ing. G. Weitsch  
 Ulmenstraße 9 - 34295 Edermünde  
 Telefon 05665/998 50 - Fax 05665/998 530

## Gemeinde Ottrau, OT Bahnhof Ottrau Bbauungsplan „Bahnhof Ottrau - Gewerbegebiet“

### Übersichtsplan M. 1 : 25 000

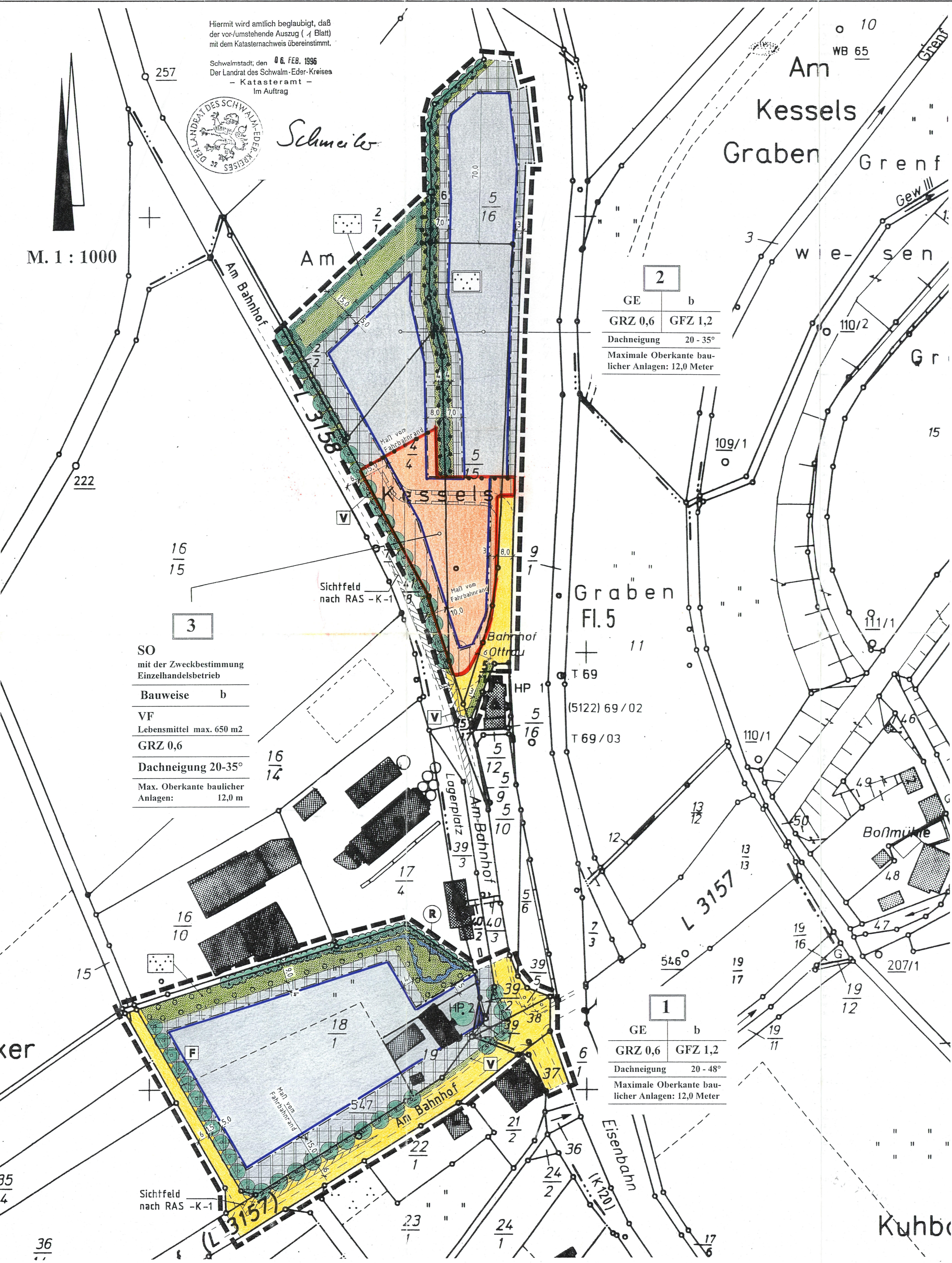


Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß der vor-umstehende Auszug (1 Blatt) mit dem Katasterachweis übereinstimmt.

Schwalmtstadt, den 06. FEB. 1996  
 Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises  
 - Katasteramt -  
 Im Auftrag



M. 1 : 1000



2  
 GE b  
 GRZ 0,6 GFZ 1,2  
 Dachneigung 20 - 35°  
 Maximale Oberkante baulicher Anlagen: 12,0 Meter

1  
 GE b  
 GRZ 0,6 GFZ 1,2  
 Dachneigung 20 - 48°  
 Maximale Oberkante baulicher Anlagen: 12,0 Meter

SO mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb  
 Bauweise b  
 VF Lebensmittel max. 650 m<sup>2</sup>  
 GRZ 0,6  
 Dachneigung 20-35°  
 Max. Oberkante baulicher Anlagen: 12,0 m

Sichtfeld nach RAS -K-1