



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BAUGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	II
GRUNDFLÄCHENZAHLE	0,3
GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE	0,6
BAUWEISE	OFFEN

VERKEHRSFLÄCHE
 ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE: SAUM- UND GEHÖLZSTREIFEN
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE: GRABELAND
 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZUNG UND PFLEGE EINES FELDGEHÖLZES
F1 ANPFLANZUNG UND PFLEGE EINES FELDGEHÖLZES
F2 SUKZESSIONSFLÄCHE

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG
 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 1.1. Überschreitung der Grundfläche
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 20 % zulässig.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 2.1. Grundstückszufahrten
 Von der Erschließungsstraße „Nausiser Weg“ sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Saum- und Gehölzstreifen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken bis zu einer Breite von 3,50 m je Grundstück zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 3.1. Anlage eines Feldgehölzes (F1)
 Auf der Fläche F1 ist ein Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Corylus avellana - Gemeine Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus levigata - Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica - Buche	Frangula alnus - Faulbaum
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Hundrose
Quercus petraea - Traubeneiche	Rubus fruticosus - Brombeere
Quercus robur - Stieleiche	Rubus idaeus - Himbeere
Salix caprea - Salweide	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3.2. Entwicklung einer Sukzessionsfläche (F2)
 Die Fläche F2 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen in Form von Rückschnitt einzelner Gehölze sind in Abständen von 10-12 Jahren zwischen 1. Dezember und 28. Februar zulässig.

3.3. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

3.4. Verwendung von Niederschlagswasser
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltermöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bedachte Grundfläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten bzw. in geeigneten Fällen nach Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Die Anlage ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG
 4.1. Zuordnung
 Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Wohngebiet werden die Festsetzungen F1 und F2 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 5.1. Gehölzpflanzungen
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bäume sind in die Strauchpflanzung zu integrieren. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Zu verwendende Gehölzarten und Pflegehinweise siehe Landschaftsplan.

5.2. Anpflanzung von Straßenbäumen
 Im Bereich der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind 6 - 8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten festzulegen. Zu verwendende Arten siehe Landschaftsplan.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 6.1. Gehölzerhaltung
 Die standortgerechten Gehölze sind, insbesondere innerhalb des Saum- und Gehölzstreifens, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben oder die Anlage von Grundstückszufahrten unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. (vgl. Textfestsetzung 2.1.)

7. Festsetzungen gem. § 87 (4) HBO
 A. Traufhöhe
 Im Bereich der Erschließungsstraßen ist eine Traufhöhe von maximal 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
 DEFINITION TRAUFHÖHE:
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

B. Dachgestaltung
 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote und braune Farbtöne zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen und Pultdächer zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

TEXTFESTSETZUNGEN

C. Fassadengestaltung
 Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz in hellen Farbtönen und Holz zu gestalten. Grelle Leuchtfarben und glänzendes Oberflächenmaterial sind nicht zulässig.

D. Grundstücksfreiflächen
 Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünflächen anzulegen; davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstweiden anzulegen. Pro Grundstück sind mindestens drei hochstämmige Obstbäume (Lokalorten) oder heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und vor Beschädigung zu schützen. Zu verwendende Arten siehe Landschaftsplan. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen.

E. Grundstückseinfriedungen
 Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Hinweis:
 Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dient die Anpflanzung von Straßenbäumen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 01.07.1994	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	von bis
betanlagemacht	am 24.08.1994	betanlagemacht	am
Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB vom 26.08.1994		bis 04.10.1994	
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 01.09.1994	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.09.1994 bis 16.09.1994
betanlagemacht	am	betanlagemacht	am
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von bis
betanlagemacht	am	betanlagemacht	am
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von bis
betanlagemacht	am	betanlagemacht	am
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von bis
betanlagemacht	am	betanlagemacht	am
Satzungsbeschluss	am 17.11.1995	Bestätigung der Verfahrensmerkmale	
		34633 Ottrau 02.01.1996	
		Bürgermeister	

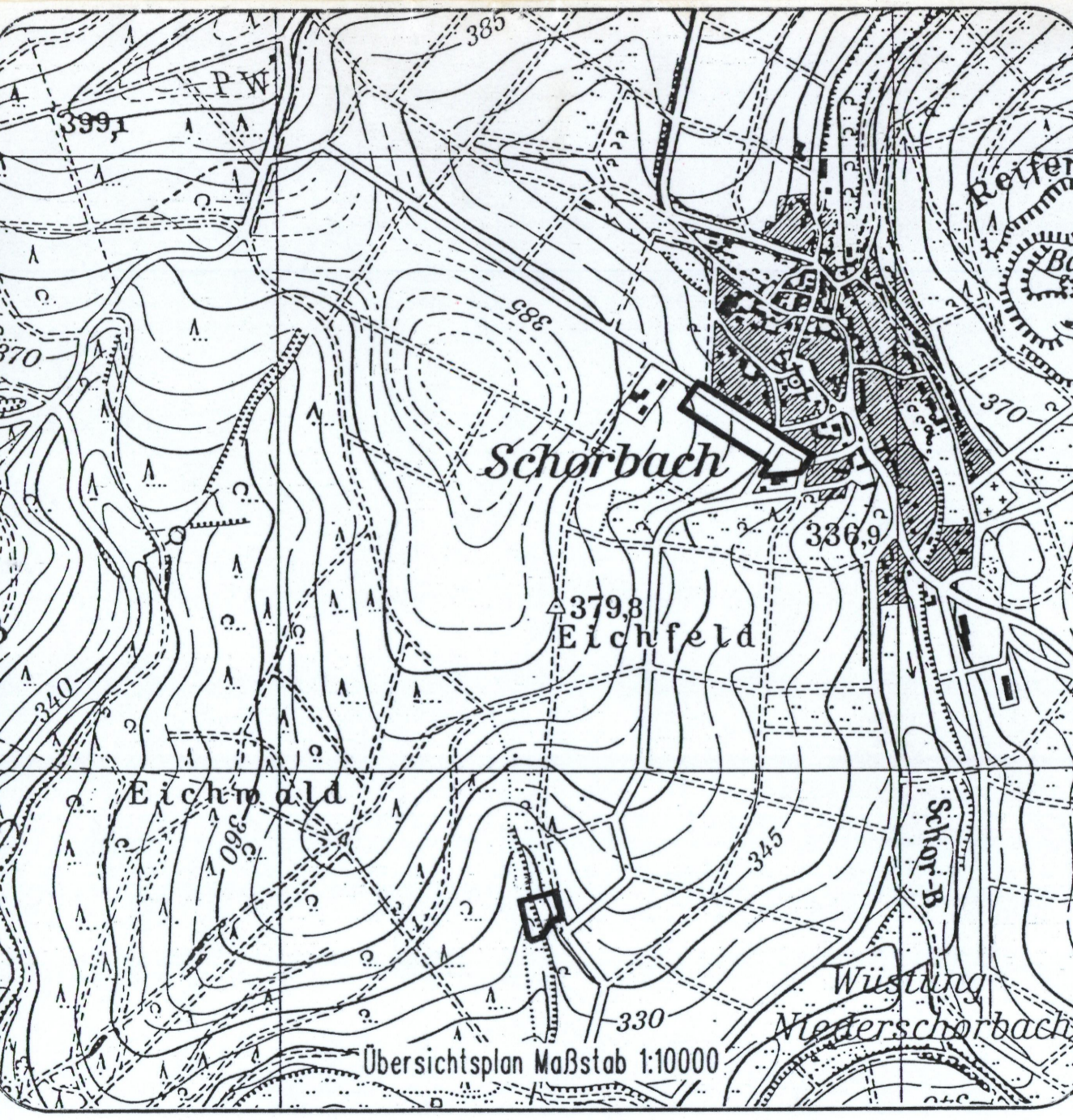
Durchführung des Verfahrens nach § 2 BauGB - Maßnahmen G
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 27. März 1996 Az.: 34 OTTRAU 41
 Regierungspräsidium Kassel im Auftrage

Betanlagemacht des Anzeigeverfahrens am 10.04.1996
 rechtl. tätig ab 11.04.1996

34633 Ottrau 11.04.1996
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau

dipl.-geogr. p. kempf
 bruno koch
 dipl.-ing. städtebauarchitekt srl planungsbüro für siedung und landschaft
 büro: alle chaussee 4 35614 aßlar - werdorf telefon: 06443-471 u. 1411 telefax: 06443-472

Nachweis des Liegenschaftskatasters
 Gemarkung: Schorbach Flur: 1
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01. Nov. 1995 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises - Katasteramt - im Auftrag
 Schwalmstadt, den 01.11.1995



GEMEINDE OTTRAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"HÖHLINGSFELD"

ORTSTEIL SCHORBACH