

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 SCHORBACH "Hainbuchenäcker"

M 1 : 1000



Plangrundlage
Auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Gemeinde: Ottrau
Gemarkung: Schorbach
Flur: 1 und 6
Maßstab: 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Schwalmtadt, den
Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises
- Katasteramt -
Im Auftrag

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 6, 16-23 BauNVO)

	Mischgebiet	MI	—	Nutzungsschablone
		1	2	1 Grundflächenzahl GRZ
		3	4	2 Geschossflächenzahl GFZ
				3 Anzahl Vollgeschosse
				4 Bauweise o = offen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
--	--------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	A1 Ausgleichsfläche (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Pkt. 4.2)
--	--

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Pkt. 4.3)
--	---

Sonstige Planzeichen

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Bemaßung in Meter
	Gebäudebestand, Hausnummer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Mischgebiet.

- Im Mischgebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, §§ 16-22 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-20 BauNVO festgesetzt:

	MI
Grundflächenzahl GRZ	0,35
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	1 + Dachgeschoss als Vollgeschoss

Die Firsthöhe darf talseitig gemessen maximal 10,0 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORT (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

4.1 Stellflächen und Zufahrten
Alle Stellflächen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Ausgleichsflächen
Auf der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum Ausgleich für die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 3-reihig parallel zur Straße mindestens 40 hochstämmige Obstbäume regionaler alter Kultursorten anzupflanzen. Die Mindeststammhöhe beträgt 180 cm. Die Bepflanzung ist vor Bauabnahme nachzuweisen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Eine extensive Bewirtschaftung der Grünfläche mit jährlich 1-2-maliger Mahd ist sicherzustellen.

4.3 Anpflanzungen
Auf der westlich an das Mischgebiet angrenzenden Anpflanzungsfläche ist eine 2-reihige Anpflanzung mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzverband 2 x 2 m vorzunehmen. Die Bepflanzung ist vor Bauabnahme nachzuweisen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten.

Pflanzliste 1:
Sträucher, verpfl., 3-4 Triebe, 80-120 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa arvensis	Feldrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 81 HBO)

5.1 Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen aus Zäunen oder Hecken dürfen nicht höher als 0,9 m sein.

5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

6. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2002 (BGBl. I S. 2850)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456)
Hauptsatzung der Stadt Ottrau in der Fassung vom 24.06.04, bekanntgemacht am 26.05.05.....

Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss
Auf ihrer Sitzung am 26.03.04 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ottrau den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hainbuchenäcker" in der Gemarkung Schorbach gefasst.

Beteiligung der Bürger
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.05.04 bis 06.06.04 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 05.05.04 ortsüblich erfolgt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.05.04 bis 03.06.04 einschließlich.

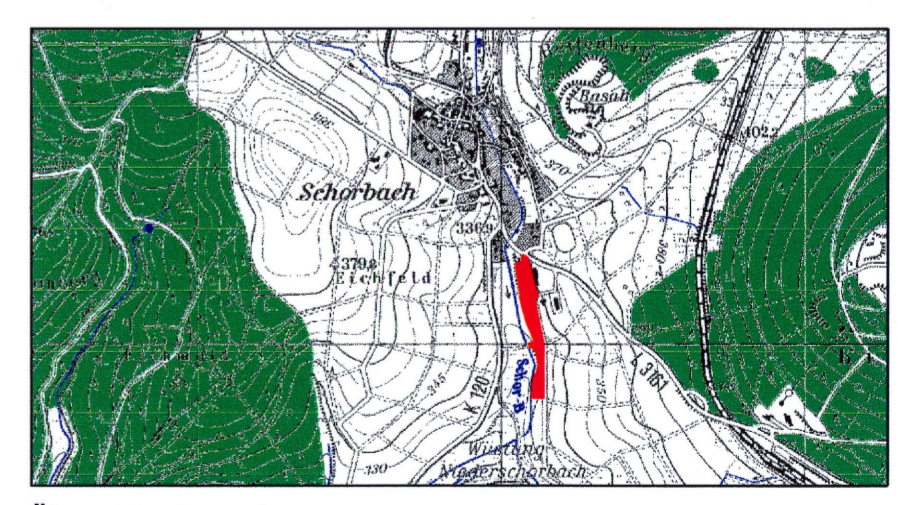
Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.04 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.07.04 bis 05.08.04 einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.06.04.....

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 15 "Hainbuchenäcker" in der Gemarkung Schorbach wurde nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ottrau am 26.03.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.02.2005.....

Ottrau, den 22.02.05



(Siegel)
Der Bürgermeister



Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 25000)

GEMEINDE OTTRAU

Schwalm-Eder-Kreis
Bebauungsplan Nr. 15 Schorbach
"Hainbuchenäcker"

M 1 : 1000 Stand: September 2004

Im Auftrag der Gemeinde Ottrau
bearbeitet durch: Dr. Margit Kahlerl
Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
37213 Witzenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

53121 Bonn
Kaufmannstraße 79
Tel./Fax: 0228 / 624387