







Planzeichenerklärung

 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze mit Bezugslinie	
 Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindliche Aufteilung des Verkehrsraumes	<i>Sonstige Planzeichen</i> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gemeindegrenze Flurstücksgrenze, vorhanden
 Grünflächen Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage	
 Öffentliche Verkehrsgrünfläche	
 Neuanpflanzung Laubbaum	

Zulässige Nutzungen

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

MI

Städtebauliche Werte

- o **Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)** **0,50**
- o **Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)** **0,80**
- o **Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ Dachneigung**
in Meter gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Für untergeordnete Nebendächer gilt die n. g. Regelung nicht. Die Errichtung von Grasdächern wird zugelassen.
Zulässige bergseitige Traufhöhe **5,50**
Zulässige Firsthöhe **10,50**
Zulässige Dachneigung in Grad: **30 – 45**
- o **Bauweise: offen** o



Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle „Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte“ zu entnehmen.

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

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 7/6 ist eine ca. 500 m² große Gehölzfläche anzulegen und mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

Die verbleibende Freifläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und maximal zweimal jährlich nach dem 30.06. und 30.09. zu mähen. Innerhalb der Wiesenfläche sind mindestens 17 hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) im Raster von ca. 9,0 m oder alternativ standortgerechte, hochstämmige Laubbäume einzelstehend und in Baumgruppen zu pflanzen.

3. Private Grünflächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Nicht überbaubare Flächen/ Grundstückstreifflächen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Großgehölzen, Sträuchern oder Stauden flächig zu begrünen.

Bindungen für Einzelbaumpflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen der östlichen Flurstücksgrenze der Wegeparzelle 8 und der östlichen Baugrenze sind 6 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

4. Ausführungszeitraum für Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten Gründungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

1. Trauf-/ Firsthöhe

Die zulässige **bergseitige Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe, von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die zulässige **Firsthöhe** ist die mittlere Firsthöhe in Bezug zur vorhandenen Geländehöhe oberhalb der Dachhaut.

2. Dacheindeckung

Glasierte Dachmaterialien werden nicht zugelassen.

3. Fassadengestaltung/ -verkleidung

Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Natursteinplatten/ -elemente, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei), Holzschindeln, Brettschalung.

4. Stellplätze/ Garagen/ Grundstückszufahrt

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Ottrau anzuordnen und zu bepflanzen. Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Die **Dachneigung** wird auf 15 - 40° festgesetzt. Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht.

5. Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Sofern der Baugrund eine Versickerung zulässt und soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind, sind Stellplätze sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Empfehlungen/ Hinweise

1. Regenwassernutzung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke).

Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

2. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzenliste)

Im Rahmen der Freiraumgestaltung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Teil A, Ziffer „4.3.3 Gehölzliste/ Ausführungszeitraum“ aufgelisteten Gehölze empfohlen.

3. Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrechtsgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

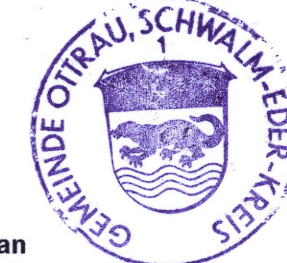
4. Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottrau den Bebauungsplan Nr. 17 „Oberer Kringel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ottrau, den 31.07.2008



[Signature]
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Oberer Kringel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2007 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.01.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Oberer Kringel“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.01.2008 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.02.2008 bis 11.03.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 17 „Oberer Kringel“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in seiner Sitzung am 17.04.2008 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ottrau, den 31.07.2008



[Signature]
Bürgermeister

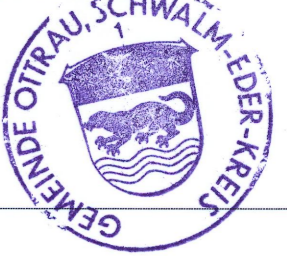
Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauabwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ottrau, den 31.07.2008



[Signature]
Bürgermeister

Planunterlage

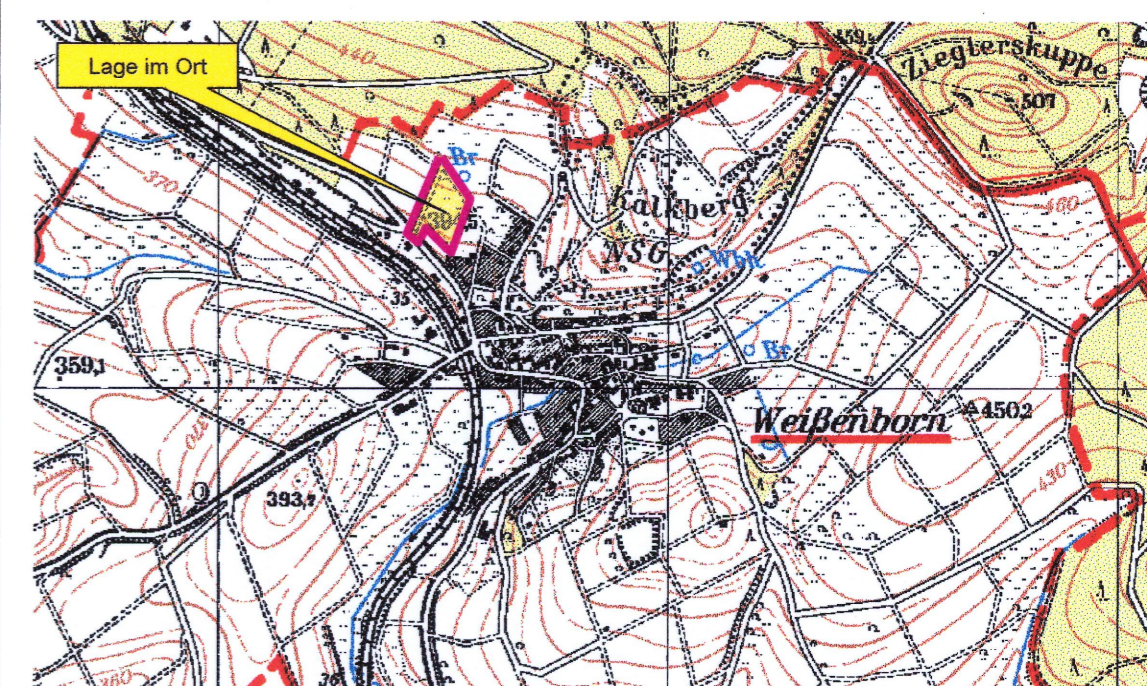
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homberg/ Efze, den 07. Mai 2008



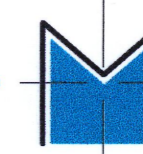
[Signature]
Amt für Bodenmanagement Homberg
Im Auftrag

Gemeinde Ottrau, OT Weißenborn Bebauungsplan Nr. 17 „Oberer Kringel“



0147 - Stand: 29.04.2008

Übersichtsplan o.M.



Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Ederweg 7 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@online.de