

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

### Baugrenzen

Baugrenze mit Bezugslinie

### Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

Baum Bestand

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TF 1 Teilflächennummer, z.B. 1

## Zulässige Nutzungen

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

MD

### Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 BauNVO)

Folgende Nutzungen werden nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungstätten.

## Städtebauliche Werte

Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

o

Offene Bauweise „o“:

**Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)** gem. § 19 BauNVO **0,25**

**Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)** gem. § 20 BauNVO **0,30**

Maximal zulässige First-/Pultdachfirsthöhe in Meter	TF 1	TF 2	TF 3
<b>First-/Pultdachfirsthöhe</b>	<b>4,50</b>	<b>8,75</b>	<b>4,50</b>
<b>Traufhöhe<sup>1)</sup></b>	<b>3,50</b>	<b>5,75</b>	<b>3,00</b>

### <sup>1)</sup> Höhenbezugspunkt:

Die zulässige Traufhöhe für die TF 1 bis 3 ist die zum Betriebshof hin gelegene jeweilige Traufhöhe von der waagerechten Oberkantenlinie der vorhandenen Betriebshoffläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen. Der Bezugspunkt für die TF 3 ist der südwestlich gelegene Gebäudeeckpunkt zur Hoffläche. Je nach Geländeverlauf fallen die berg- bzw. talseitig liegenden Traufhöhen anders aus.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen für die TF 1 bis 2 wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen Höhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird von der waagrecht verlaufenden Oberkante des Betriebshofes am Standort des Gebäudes gemessen.

Der untere Bezugspunkt für die TF 3 wird von der waagrecht verlaufenden Oberkante des Betriebshofes an der südlichen Giebelwand des vorhandenen Gebäudes gemessen.

**Dachneigung in Grad** **10-15** **10-38** **10-15**  
Für untergeordnete Nebendächer gelten die Dachneigungen nicht.



M. 1/ 500



## 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. Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB  
Die vorhandenen Grünflächen werden als private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Die im Bereich der nördlich gelegenen Wiesenfläche vorhandenen Einzelbaumbestände (Obst-/Laubbäume) sowie die sonstigen Laubbaumbestände sind zu erhalten. Die sonstigen zu erhaltenden Bestände sind in der Planzeichnung dargestellt.  
Zur Erschließung der Gebäude und Anlagen wird im Nordosten eine Gehwegverbindung zum Wohnhaus zugelassen.  
Ferner werden im Nordwesten zugelassen, eine Hauptzufahrt zum Betriebsgelände sowie eine beidseitige Zufahrt zum höherliegenden Teil des Wirtschaftsgebäudes (TF 1).

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

### 1. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Ottrau anzuordnen und zu bepflanzen.

### 2. Oberflächenbefestigung

Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Stellplatz- und Betriebsflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Stellplätze sind mit einem geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

## Empfehlungen/ Hinweise

### 1. Sicherung von Bodendenkmälern

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

### 2. Regenwassernutzung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke vorzusehen (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die AVB-WasserV und der kommunalen Abwassersatzung zu berücksichtigen. Regenwasser-nutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 sind anzeigepflichtig.

## Verfahren

### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.08.2012 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Nausiser Weg“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2012 bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau hat in seiner Sitzung am 01.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Nausiser Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2012 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 20 „Nausiser Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 14.12.2012 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ottrau, den 21.03.2013



*Hilt*  
Bürgermeister

### Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.03.2013 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 21.03.2013

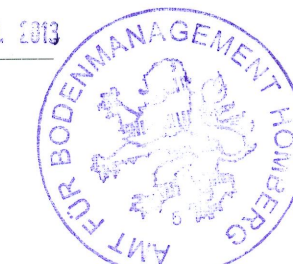


*Hilt*  
Bürgermeister

### Planunterlage

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

Hornberg (Efze), den 06. JAN. 2013

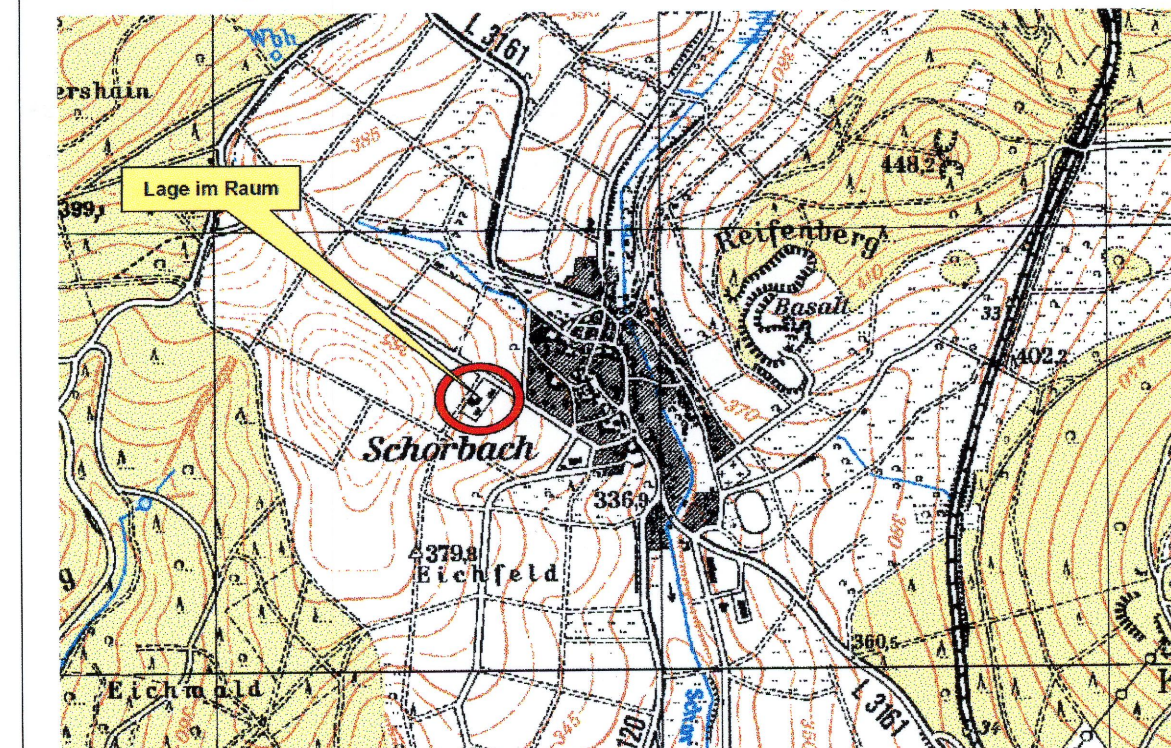


Amt für Bodenmanagement  
Im Auftrage

*Hirschfeld, TAR*

## Gemeinde Ottrau, OT Schorbach

### Bebauungsplan Nr. 20 „Nausiser Weg“



0242 – Stand: 14.12.2012

Übersichtsplan ohne Maßstab

**Büro für Stadtbaugeswesen**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde  
Tel 05685/ 969 0110 - Fax 05685/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de