

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis gemäß der §§ 7, 7a, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990.

- ### TEXTFESTSETZUNGEN
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
 - Zulässige Grundfläche**
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
ist nicht zulässig.
 - Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**
 - Erhalt und Pflege von Obstbäumen F 1**
Die Fläche F1 ist als Obstwiese zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist durch Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume in Abständen von ca. 6 m zu ergänzen. Die Krautschicht ist als Grünlandfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Eine Mahd ist nach Bedarf im Abstand von 2 - 3 Jahren vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Garagen und Stellplätze nach § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 19 BauNVO sind unzulässig.
 - Entwicklung und Pflege einer Feldholzhecke F 2**
Auf der Fläche F2 ist eine Feldholzhecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Strüchern 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. Gehölzarten und Pflegehinweise siehe Landschaftsplan.
 - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland F 3**
Die Fläche F3 ist als extensives Grünland zu entwickeln. Sie ist in den ersten 2 - 5 Jahren ca. 3 mal pro Jahr zu mähen. Nach Ausbildung einer dichten Grasnarbe und Nachlassen der Aufwuchserträge ist sie 2 mal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 01. September vorzunehmen; das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Extensive Dachbegrünung**
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen.
 - Beschränkung der Bodenversiegelung**
Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, nicht überdachte Höflflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine o.ä.).
 - Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a (1) BNatSchG**
 - Zuordnung**
Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im WA-Gebiet ist folgende Festsetzung als Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
 - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (Fläche F 3) in einer Größenordnung von 0,32 ha
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 - Fassadenbegrünung**
Fassaden mit geringem Fensteranteil (< 15 %) und geeigneter Materialbeschaffenheit (z.B. Ziegel- und Verblendmauerwerk, Naturstein- und Betonmauer, verputzte und farbeschichtete Fassaden aus mineralischen Grundstoffen) sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlene Arten siehe Landschaftsplan.
 - Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen**
Die öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren einer Art zu bepflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Gehölzarten und Pflegehinweise siehe Landschaftsplan.
- Festsetzungen gem. § 87 HBO**
 - Grundstücksfreiflächen**
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 70 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch 2 qm und eine Kletterpflanze 1 qm. Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1 angerechnet. Zu verwendende Gehölze siehe Landschaftsplan.
 - Grundstückseinfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Zäune sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu verwendende Gehölze siehe Landschaftsplan.
 - Traufhöhe**
Im WA-Gebiet ist eine talseitige Traufhöhe von maximal 7 m zulässig. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt des talseitig gewachsenen Geländes zu verstehen.
 - Kniestock/Drempel**
Kniestocke/Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.
 - Dachform**
Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei Durchführung einer Dachbegrünung sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Für Hauptgebäude sind Pultdächer nicht zulässig.
 - Dacheindeckung**
Zur Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien in roten, braunen und dunklen Farbtönen sowie Dachbegrünung zulässig.
 - Dachausbauten**
Die Gesamtbreite der Dachausbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 - Fassadengestaltung**
Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 10.03.1994	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	von	am
bekanntgemacht	am 30.03.1994	von	bis	am
		Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB	von	bis
		von 31.03.1994	am	09.05.1994

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 10.03.1994	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von 15.04.1994	bis 16.05.1994
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von	bis
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von	bis
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	von	bis
			bekanntgemacht	am

Satzungsbeschluss am 01.07.1994

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den 13.09.1994

Ottrau

Bürgermeister

Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 20.08.1994, Az.: 346/Ottrau-11

Regierungspräsidium Kassel im Auftrage:

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 15.11.1994

rechtskräftig ab 16.11.1994

Ottrau, 16.11.1994

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ottrau

Bürgermeister

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung: Weißborn

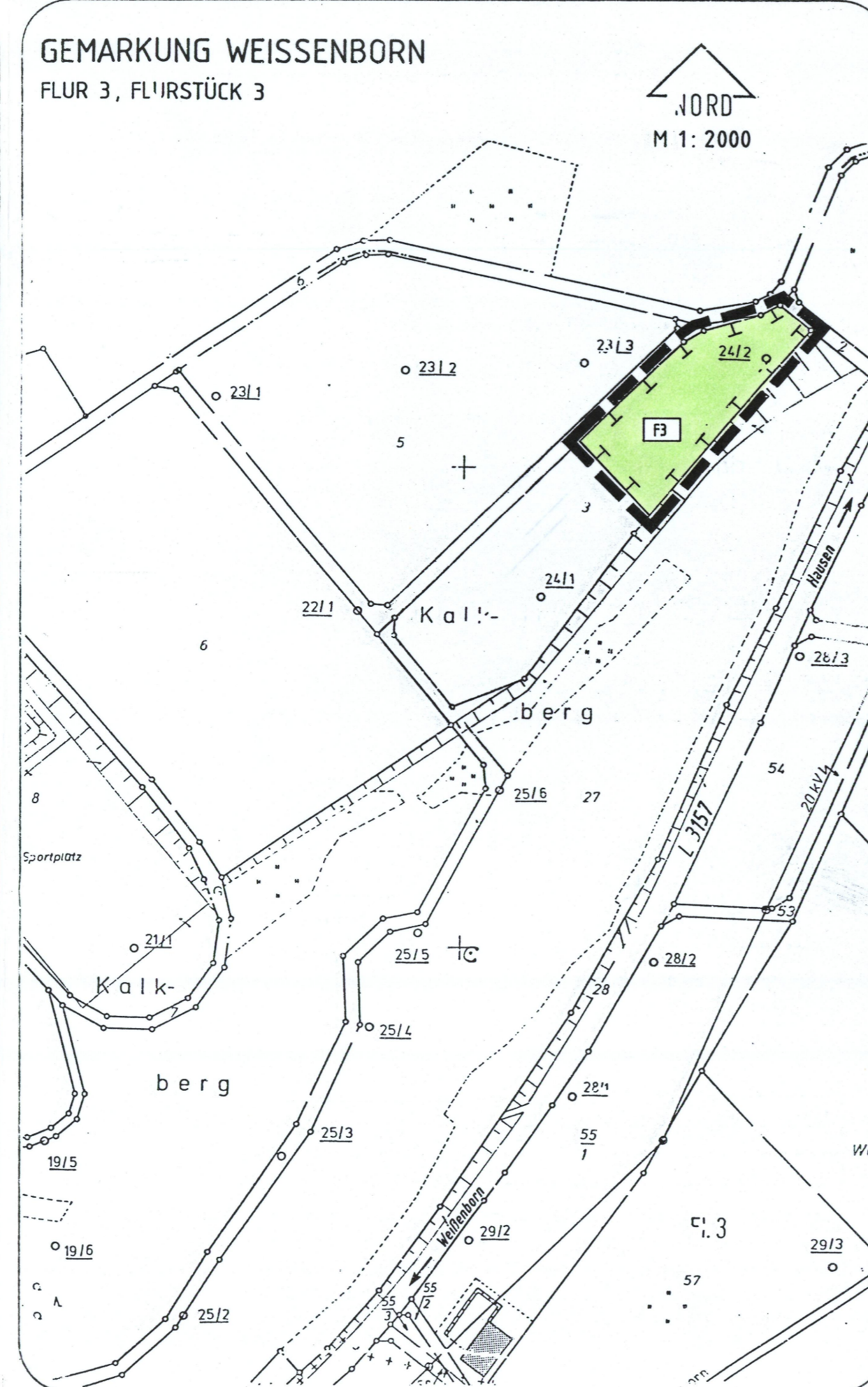
Flur: 2

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 7/94 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Landrat des Schwalm Eder Kreises Katasteramt

Schwalmstadt, den 29. 7. 1994

Im Auftrag



PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

--- BAUGRENZE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA ALLGEMEINES WOHNGBIET

GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4	(S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 1.1)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,8	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II	
BAUWEISE	OFFEN	

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: PFLANZSTREIFEN (S. TEXTFESTSETZUNGEN PKT. 4.2)

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

F1 ERHALT UND PFLEGE VON OBSTBÄUMEN

F2 ANLAGE UND PFLEGE EINER FELDHOLZHECKE

F3 ANLAGE UND PFLEGE EINER EXTENSIVEN WIESE

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG:

--- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

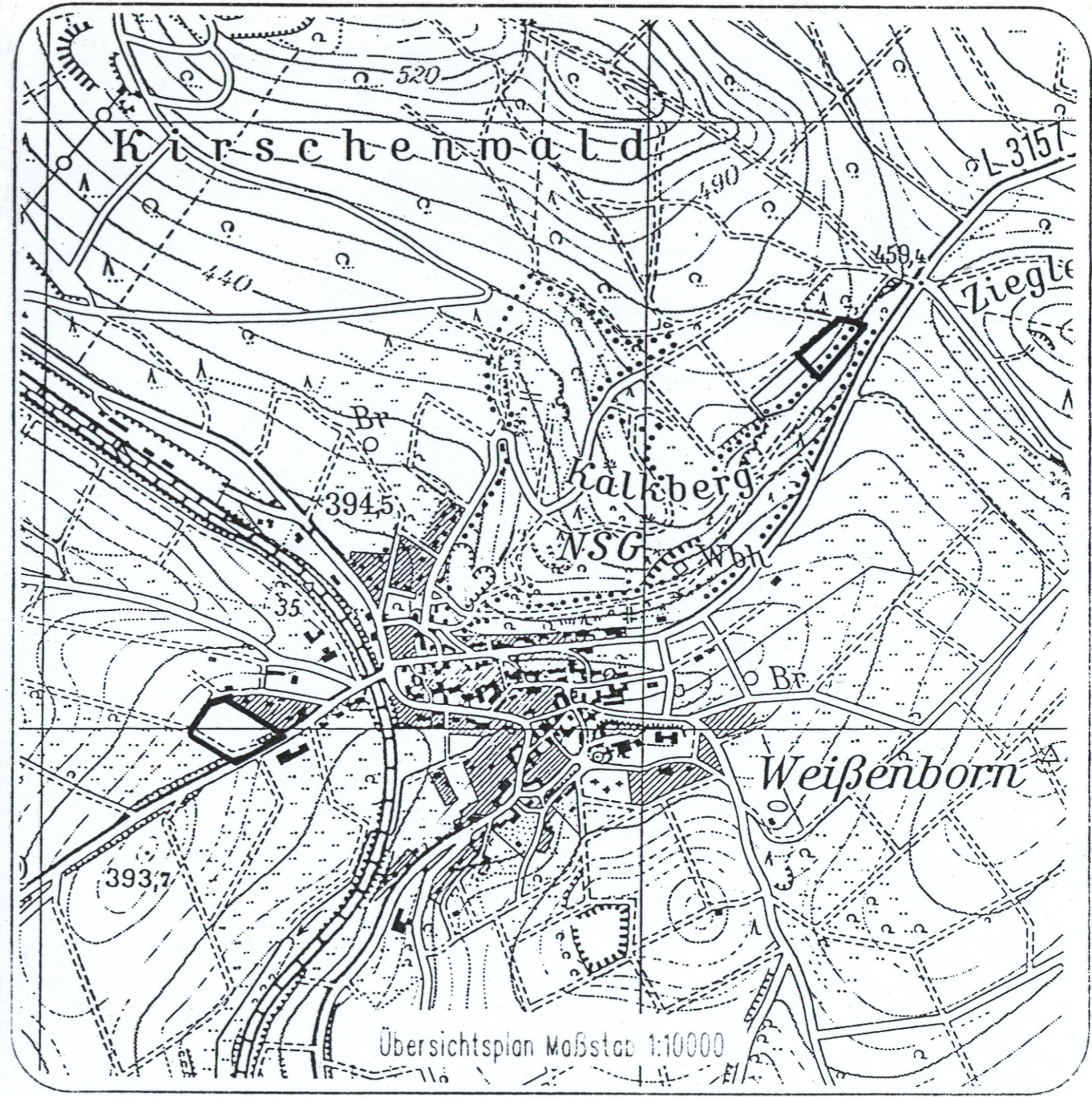
dipl.-ing. f. mellies, p. kempf planbearbeitung

bruno koch

dipl.-ing. städtebaurechtlich u. planungsbüro für siedlung und landschaft

büro: alle chaussee 4 35594 Ottrau - weisdorf telefon: 06443-471 u. 1411 telefax: 06443-472

gez.	s. neuweger	12.01.1994			



GEMEINDE OTTRAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

WOHNGBIET "VORM LOH"

ORTSTEIL WEISSBORN