

Satzung

der Gemeinde Otzberg über die Festlegung bebauter Gebiete im Außenbereich für den Bereich „Krist“ (Gemarkung Habitzheim, Flur 1, Nr. 408/3 und 409/4)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.07.2016 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Habitzheim in der Flur 1 die Flurstücke Flur 1, Nr. 408/3 und 409/4 und ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan festgelegt.
- (2) Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vorhaben im Außenbereich

- (1) Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

- (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung

- (1) Es ist ein kleiner Handwerks- und Gewerbebetrieb, sowie dem Wohnen dienende Vorhaben zulässig.
- (2) Innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „Wohnen“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „MuF“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine „Maschinen- und Fahrzeughalle“ für den Handwerks- und Gewerbebetrieb zulässig.
- (3) Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Die maximale Traufhöhe bei Satteldächern beträgt 5,5 m. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Höhenbezugspunkt (gemäß Ziffer 5) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 5,8 m. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Höhenbezugspunkt (gemäß Ziffer 5) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern beträgt 5,5 m. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß von dem Höhenbezugspunkt (gemäß Ziffer 5) bis zum oberen Abschluss der

Außenwand (Attika).

Schornsteine, Antennen und andere untergeordnete technischen Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.

- (5) Als Höhenbezugspunkt gilt das vorhandene Gelände entlang der, in der Planzeichnung mit „Vorh. Gelände entlang Baugrenze: Höhenbezugspunkt“ gekennzeichneten westlichen Baugrenze. Die Messung erfolgt an der Stelle der Baugrenze, die den geringsten Abstand zur Mitte der westlichen Außenwand des geplanten Gebäudes hat.
- (6) Innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „Wohngebäude“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind als Dachform ausschließlich Satteldächer bis maximal 45° Dachneigung zulässig.
Innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „Fahrzeug- und Maschinenhalle“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind als Dachformen ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die firstseitige Außenwand (hohe Wand) des Pultdaches ist entlang der westlichen Baugrenze zu errichten, so dass die Dachneigung von Westen abfallend nach Osten verläuft.
- (7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „St“, „Ga“ sowie mit „N“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (8) Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen und zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der, in der zeichnerischen Darstellung mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche zulässig.
- (9) Die zeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Niederschlagswasser

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist innerhalb der Grundstücksbereiche rückzuhalten oder zu versickern.

§ 5

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

§ 6

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Rodungs- und Fällarbeiten sowie die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglichen als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Bauarbeiten dürfen nicht in der Dunkelheit mit Beleuchtung durchgeführt werden.

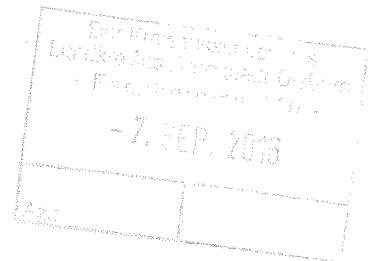
§ 6**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7**Hinweise****Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



Otzberg, den - 4. AUG. 2016

Der Gemeindevorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Weber".

- Matthias Weber -
(Bürgermeister)

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Zeichnerische Darstellung

415

Gemeinde Otzberg

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Krist“

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch die Gemeindevertretung	22.02.2016
Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	03.03.2016
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.03.2016
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 14.03.2016 bis 18.04.2016
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	11.07.2016

Ausfertigung

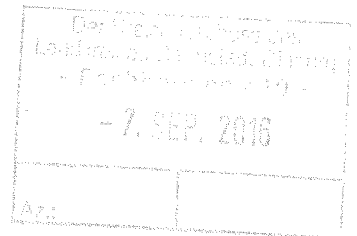
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Die Außenbereichssatzung „Krist“ wird hiermit ausgefertigt.

Otzberg, den 28. JULI 2016



Matthias Weber, Bürgermeister



Inkrafttreten Außenbereichssatzung „Krist“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4. AUG. 2016



Matthias Weber, Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe – Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

2610 415