

# GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL HABITZHEIM BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "RINGSTRASSE"

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Gebiet 2

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste I anzupflanzen und zu unterhalten.

#### Auswahlliste I:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Amelanchier canadensis	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Ribes grossularia	-	Stachelbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Syringa spec.	-	Flieder

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es dürfen ausschließlich Gehölze der Auswahlliste I verwendet werden. Die vorhandenen Gehölze sind in die Neupflanzungen einzubeziehen und zu erhalten.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese ist als Wiese anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Fläche ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mahgut ist von den Flächen abzuräumen. Jegliches Aufbringen von organischen bzw. mineralischen Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig.

Je angefangener 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist ein hochstämmiger, starkwüchsiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Entlang der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 556/1 ist eine dreireihige Gehölzpflanzung mit einem maximalen Pflanzabstand von 1 m anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Gehölze der Auswahlliste I zu verwenden.

#### Auswahlliste II:

<b>Apfel</b>	<b>Birne</b>
Danziger Kantapfel	Klapps Liebling
Geheimrat Dr. Oldenburg	Grüne Jagdbirne
Rheinischer Bohnapfel	Gute Graue
Baumanns Ronette	
Schöner von Boskoop	
Jakob Lebel	
Winterrambour	
Gewürzluiken	
Reichsheimer Weinapfel	
Schafsnase	
Zabergäu	
<b>Süßkirsche</b>	<b>Zwetschgen</b>
Königskirsche Typ Querfurth	Wangenheimer Frühzwetschgen
Schnalfels Schwarze	Hauszwetschgen in Typen

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

### Gebiet 1 und 2

#### Dachform:

Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

#### Dachneigung:

Für Sattel- und Walmdächer sind Dachneigungen von 25° - 45° zulässig.

#### Dachfarbe:

Es dürfen ausschließlich rote- bis rotbraune Dachziegel, -platten oder -steine verwendet werden.

### Zuordnung gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese werden den Parzellen Flur 2 Nr. 190/1, 190/2, 191 und 192 in der Gemarkung Habitzheim als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### Hinweis

Das Plangebiet liegt in einem vorchristlichen Siedlungsgebiet. Wenn bei Grabarbeiten keltisch-römische wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente wie Scherben, Münzen, Steingeräte, Schmuckstücke u.ä. bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

### Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.07.1994 bis 31.08.1994

### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.11.1994

15.11.1994  
Datum



Müller Regu.  
Unterschrift

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.



Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt  
Im Auftrag

Datum

Unterschrift

### Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 05.01.1995

12.01.1995  
Datum



Müller Regu.  
Unterschrift

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1960, BGBl. I S. 2253

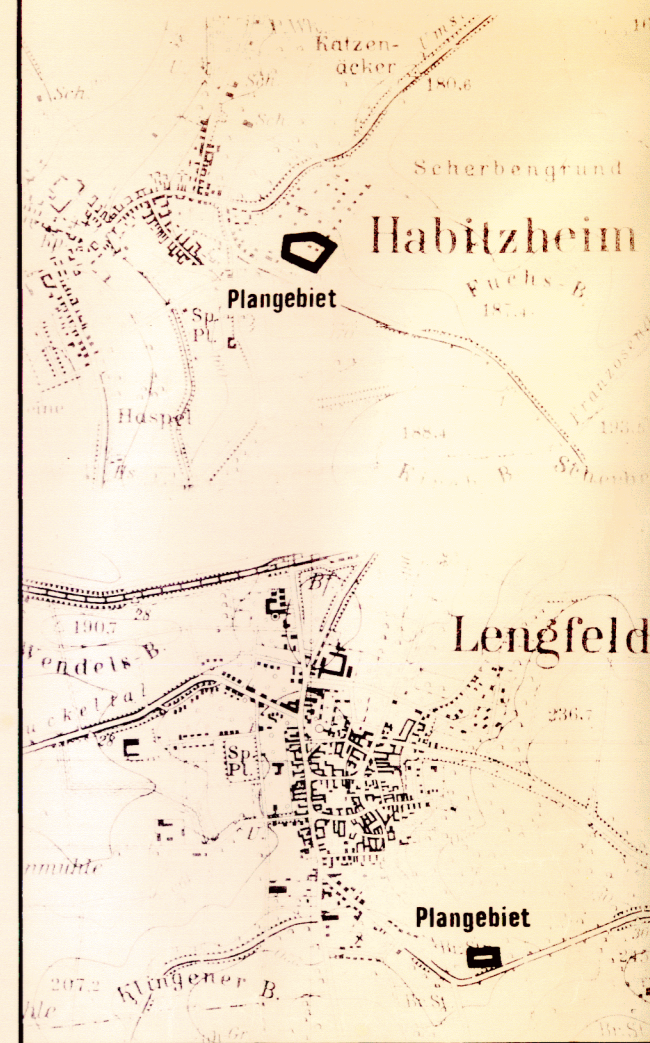
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 GVBl. I S. 655

## Übersichtspläne M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO  
FÜR STÄDTEBAU  
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN  
DIPL.-ING. H. NEUMANN  
DIPL.-ING. E. BAUER  
GROSS-ZIMMERN  
IM RAUHEN SEE 1  
TEL. 06071 49333

GEMEINDE OTZBERG,  
ORTSTEIL HABITZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
"RINGSTRASSE"

MASSTAB 1:500, 1:1000  
AUFTRAGS-NR. 12-B-7

ENTWURF NOVEMBER 1993  
GEÄNDERT

693

B L