

# Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

## Bebauungsplan "Am Mühlgraben, 1. Änderung"

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise: Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist die Errichtung von nur einer Wohnung zulässig.

Die Firsthöhe beträgt maximal 10,5 m, bezogen auf Straßenoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Dabei wird die Straßenoberkante als Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften einheitliche Trauf- und Firsthöhen aufweisen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in einer Breite von bis zu 5 m an den Mühlgraben angrenzen, ist der Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngemitteln unzulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der Fläche für Garagen und der Fläche für Garagen und Stellplätze errichtet werden.

Stellplätze dürfen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in einer Tiefe von maximal 7 m - gemessen von der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg - sowie innerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze errichtet werden.

Innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sind Garagen und Stellplätze zwingend ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Diese Garagen und Stellplätze sind entlang der Nachbargrenzen mit einer Länge von mehr als 9 m, einer mittleren grenzseitigen Wandhöhe von 3 m sowie einer Wandfläche von insgesamt mehr als 20 qm zulässig.

#### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige geschlossene Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe darf 1 m nicht überschreiten. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

#### Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

#### Dachneigung

Bei geneigten Dachflächen sind Dachneigungen von mindestens 25 Grad bis höchstens 40 Grad zulässig.

#### Garagen

Die Nutzung der Dachflächen von Garagen als Dachgarten / Dachterrasse ist zulässig.

Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese Dachflächen - die für Dachterrassen genutzten Bereiche ausgenommen - vollständig zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Carports.

Werden Garagen als Carports errichtet, so sind diese mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Es ist zulässig, Stellplätze zwischen der für Garagen ausgewiesenen Fläche und der Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu errichten.

Werden Garagen an der jeweiligen Grundstücksgrenze aneinandergebaut (Nachbarsgaragen), so ist für diese Garagen ausschließlich eine einheitliche Dachform zulässig.

#### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

#### Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, wenn deren Gesamtbreite nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnimmt und der Abstand zum Ortsgang mindestens 1,5 m und untereinander mindestens 1,0 m beträgt.

Dieser 1. Änderungsplan gemäß § 13 BauGB ersetzt den Bebauungsplan „Am Mühlgraben“ in allen seinen Festsetzungen.

### Verfahrensvermerke

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10.10.2005

03. NOV. 2005  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 09/2005

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 03. NOV. 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

03. NOV. 2005  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg

 Überbaubare Grundstücksfläche

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

 Fläche für Garagen

 Fläche für Garagen und Stellplätze

 Baulinie für Garagen und Stellplätze

#### Festsetzungen

 Fläche für Anpflanzungen

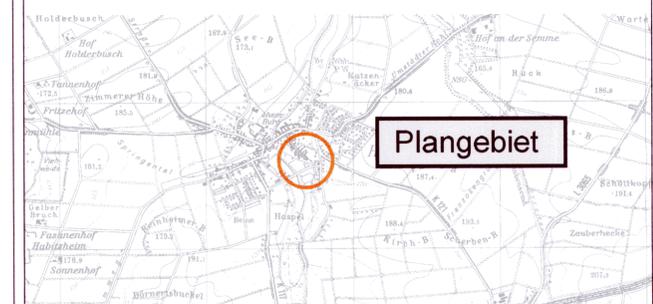
 Hauptfirstrichtung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Hinweis

 Gebäudebestand

### Übersichtskarte



### Gemeinde Otzberg

Ortsteil Habitzheim

Bebauungsplan "Am Mühlgraben, 1. Änderung"

Maßstab: 1:500  
Auftrags-Nr.: PA50072-P

Entwurf: Juni 2005  
Geändert: September 2005

**planungsbüro für städtebau**

basan\_bauer  
64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/16220  
e-mail: bnb@g 1725