

Der Bebauungsplan „Frühlingsau, 1. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan „Frühlingsau“ in allen seinen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

Baugebiet **WA 1** und **WA 2** = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind in den Baugebieten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 - 21a BauNVO)

Baugebiet **WA 1**:

- Grundflächenzahl **GRZ** = 0,35
- Geschossflächenzahl **GFZ** = 0,7
- Zahl der Vollgeschosse **Z** = II zwingend
- Traufhöhe **TH** = max. 7,00 m
- Firsthöhe **FH** = max. 11,00 m

Baugebiet **WA 2**:

- Grundflächenzahl **GRZ** = 0,35
- Geschossflächenzahl **GFZ** = 0,7
- Zahl der Vollgeschosse **Z** = I - II
- Traufhöhe **TH** = max. 7,00 m
- Firsthöhe **FH** = max. 11,00 m

Die **Kniestockhöhe** (Drempel) darf max. 0,9 m betragen. Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Dachgeschoss - Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenseite der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten:

- Baugebiet **WA 1** max. 2 WE pro Doppelhaus = 1 WE pro Doppelhaushälfte; max. 1 WE pro Einzelhaus
- Baugebiet **WA 2** max. 1 WE pro Einzelhaus

Ausnahmen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ausgeschlossen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugebiet **WA 1**:

- offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugebiet **WA 2**:

- offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Bauweise sind ausgeschlossen.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Hinweise: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3“ zu beachten.

6. Begründung der Grundstücke, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Als Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- Je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt)
- Je 20 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche 1 Strauch (Mindesthöhe 80 cm, 2 x verpflanzt)

Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bäume u. Gehölze sind so anzuordnen und zu beschneiden, dass Schattenwurf auf evtl. vorhandene Solaranlagen von benachbarten Gebäuden vermieden wird. **Hinweis:** Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Bei Pflanzmaßnahmen, die einen Abstand von weniger als 2,5 m zu Leitungen einhalten, sind Leitungsschutzmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920 u. GE 125) vorzusehen.

Es wird empfohlen Flächen für Zufahrten, Pkw Abstellplätze, Zugänge und Wege auf den Grundstücken möglichst mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (z. B. für die Gartenbewässerung). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l pro m² entwässerter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern. Die Planung für die Versickerungsanlage ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. **Hinweis:** Für eine Versickerungsanlage ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Oberbodenaushub ist zu lagern und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Grünflächengestaltung zu verwenden.

7. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

Die Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) ist die Straßenoberkante des Oberrassener Weges in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 81 Abs. 4 HBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Baukörper

Zur Gestaltung der Außenwände der Baukörper sind Putz, Anstrich und Holzverschalung zugelassen. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

2. Dachgestaltung

Für eingeschossige Gebäude sind Satteldächer mit 45° bis 50° Dachneigung festgesetzt. Für zweigeschossige Gebäude (Einzel- u. Doppelhäuser) sind Satteldächer mit 30° Dachneigung festgesetzt. Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften gleiche Dachform und Dachneigung haben. Die Firstlinie des Daches muss mittig über der Gebäudegrundfläche angeordnet sein. Die Hauptdachflächen müssen jeweils dieselbe Neigung aufweisen. Für die Dacheindeckung sind Ziegel in naturroten und rotbraunen Farben zulässig. Lasierte Ziegel in anderen Farben (blau, grün etc.) sowie Dacheindeckungen aus glänzendem und spiegelndem Material sind nicht zulässig.

3. Dachgauben, Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Länge mehrerer Einzelgauben darf 50% der zugehörigen Außenwandlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen vom Organg des Daches einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Die Höhe der Dachgaubentraufe darf maximal 9,00 m über der Straßenebene des Oberrassener Weges in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze sein. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt von Gaubenaußenwand und Gaubendachoberfläche gemessen. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Garagen

Garagendächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Garagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für dieses Maß ist die Straßenebene des Oberrassener Weges in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

5. Einfriedungen

Es sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,50 m und einem Sockel von maximal 20 cm Höhe oder Hecken mit innen liegendem Zaun zulässig. Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern sind nicht zulässig.

6. Mülltonnenstandorte

Standorte für Müll/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Abpflanzungen oder berankte Pergolen optisch abzuschirmen.

III. Hinweise, weitergehende Empfehlungen

1. Bodenschutz

Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind unzulässig. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Müten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen.

Werden bei den geplanten Baumaßnahmen bisher unbekannte organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Boden, Bodenluft, Grundwasser) festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 hierüber unverzüglich zu informieren.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt / Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Vorschlagliste für einheimische und standortgerechte Gehölze und Bäume

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Schlehe | -Prunus spinosa |
| Hundsrose | -Rosa canina |
| Stieleiche | -Quercus robur |
| Saalweide | -Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | -Sambucus nigra |
| Gem. Schneeball | -Viburnum opulus |
| Traubeneiche | -Quercus petraea |
| Bergahorn | -Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | -Acer platanoides |
| Hängebirke | -Betula pendula |
| Hainbuche | -Carpinus betulus |
| Liguster | -Ligustrum vulgatum |
| Gem. Esche | -Fraxinus excelsior |

Apfel-, Birnbaum u. andere Obstbäume in Sorten

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.11.2010 und vom 13.12.2010

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.12.2010 bis 28.01.2011

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.06.2011

01. JULI 2011
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: November 2010

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am 04. JULI 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

04. JULI 2011
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert gemäß Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

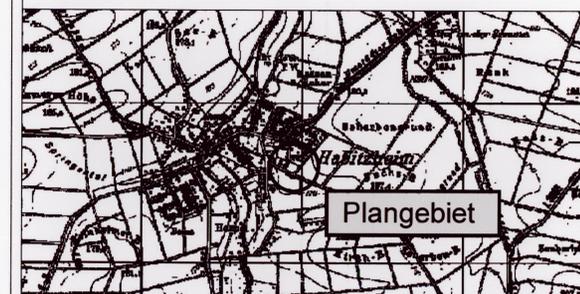
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Übersichtskarte



Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

Bebauungsplan „Frühlingsau, 1. Änderung“

Maßstab: 1:500
Auftrags-Nr.: PB00090-P

Entwurf: November 2010
Geändert: April 2011

planungsbüro für städtebau

görringer.hoffmann.bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49333
e-mail: bnb@planungsbuero.de

IV. Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WA 1 / WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen/Stellplatz

Garagenzufahrten

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

zu pflanzende Hecke aus Laubgehölz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

möglicher Gebäudeumriss, unverbindlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze