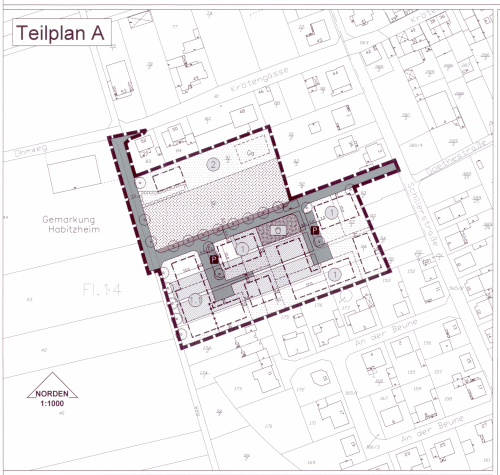
Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

Bebauungsplan "Südlich der Krötengasse"

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Private Grünfläche - Garten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - extensives Grünland
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Nummer des Plangebietes
- Fläche für Garagen
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des auf der dafür/hen Teilfläche des Grundstücks Flur 14 Nr. 91/3 noch zu bildenden Grundstücks
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand laut Katester
- Geplante Grundstücksgrenze

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1 und 1.1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: Gebiet 1: 0,8 Gebiet 1.1: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: Gebiet 1: maximal II Gebiet 1.1: I

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und von Stellplätzen ist unzulässig.

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 10,0 m - gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Die Anlage von Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Gebiet 2

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von mindestens 27 m zur Wiesgesprenzle Flur 14 Nr. 82 einhalten, ist die Errichtung eines Lagerplatzes bis zu einer Größe von maximal 950 m² zulässig.

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: maximal II

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und von Stellplätzen ist unzulässig.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in einer Tiefe von maximal 10,0 m - gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Die Anlage von Garagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Garagen zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, von denen bis zu 2 m abgewichen werden kann, sind standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Mindestens 40% der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzten Fläche ist als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Anlage von nicht wasserdurchlässigen Belagstrukturen ist unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die für die Spielgeräte erforderlichen Flächen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - extensives Grünland

Die Fläche ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr, jedoch mindestens durch eine Mahd im Abstand von 2 Jahren, als extensives Grünland dauerhaft im Bestand zu erhalten. Alternativ hierzu ist eine extensive Beweidung ebenfalls zulässig. Die extensive Beweidung bzw. die Mahd ist nicht vor dem 15. Juni zulässig. Die Verwendung von Pestiziden sowie von mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1BauGB

Private Günfläche - Garten

Innerhalb der als private Grünfläche - Garten festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz bis maximal 18 m² zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Höhe der Gartenlaube beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Geländе.

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist je angefangender 250 m² Gartenfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Teilplanes B werden den Baugrundstücken im Bereich des Teilplanes A zu 75 % zugeordnet.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG

Dachneigung

Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 40 Grad zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten

Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, wenn deren Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnimmt sowie der Abstand zum Ortgang mindestens 1,5 m und untereinander mindestens 1,5 m beträgt.

Regenwassernutzung

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen Gebiet 1 und 1.1

Die nach Abzug der überbaubaren sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind als Gartenanlage zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser begrünten Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.
Der Baumanteil daß 25 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

Carports sind mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Sträucher und Bäume sind hierauf anzurechnen.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste I (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher):

(B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
(S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
(S) Corylus avellana (Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
(S) Euonymus europeus (Pfaffenhütchen)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
(B) Juglans regia (Walnuss)
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
(S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
(S) Rosa canina (Hunds-Rose)
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(S) Sambucus racemosa (Roter Holunder)
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)
sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum
(S) = Strauch

Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume im und am Straßenbereich):

Acer campestre (Ahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Tilia cordata (Winter-Linde)

Altstandort

Vor der Bebauung der Grundstücke ist - zur Bewertung des Gefährdungspotenzials - eine orientierende Altlastenuntersuchung durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.08.2003

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.02.2007 bis 06.03.2007

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 23.04.2007

12 JUN 2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 03 / 2007

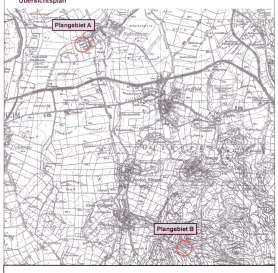
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12 JUN 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

12 JUN 2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim
Bebauungsplan "Südlich der Krötengasse"

Maßstab:	1:1000/1:2000	Entwurf:	Dezember 2005
Auftrags-Nr.:	PA20102-P	Geändert:	Mai 2006

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert
tel.: 06071/ 1950
fax.: 06071/
e-mail: bnb@g