

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen 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.

Grundflächenzahl : 0,4

Geschossflächenzahl : 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit gleichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

### Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze und innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

### Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Friedhof ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, wie z.B. Mauern, Besucherparkplätze, Wege, Abstellflächen für Wertstoffcontainer zulässig.

### Firsthöhe / Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen, die mit geneigtem Dach errichtet werden, beträgt maximal 11,5 m - bezogen auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen, die mit Flachdach errichtet werden, beträgt maximal 7,0 m - bezogen auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt.

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

### Dachneigung

Die Dachneigung beträgt maximal 45°.

### Traufwandhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachhaut beträgt maximal 7,0 m - bezogen auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt. Diese Regelung gilt nur für Gebäude mit geneigter Dachfläche.

### Gauben

Gauben sind nur zulässig, wenn

- maximal zwei Gauben je Dachseite errichtet werden,
- die Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 40 % der Dachlänge einnimmt und
- der Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,0 m beträgt.

### Kniestock / Staffageschoss

Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, so ist die Errichtung von Kniestöcken und Staffageschossen unzulässig.

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

### Sockel

Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, bezogen auf den im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei sind je Einzelbaum 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch 3 m<sup>2</sup> anzurechnen.

## Hinweise

### Vorsorgender 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspäsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück Flur 2 Nr. 10/3 der Habitzheimer Friedhof und auf dem südlich gelegenen Grundstück Flur 2 Nr. 146/1 eine Kfz-Werkstatt befinden. Auf nutzungsbedingte Immissionen wird hingewiesen.

### Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - (B) Betula pendula (Sand-Birke)
  - (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
  - Corylus avellana (Waldhasel)
  - Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
  - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  - (B) Malus spec. (Apfel)
  - (B) Prunus spec. (Kirsche)
  - (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
  - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- (B) = Baum

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.5.2013.

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 10.03.2014 bis 11.04.2014

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 02.06.2014

11. JULI 2014

Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Januar 2014

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 24. JULI 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

25. JULI 2014

Datum

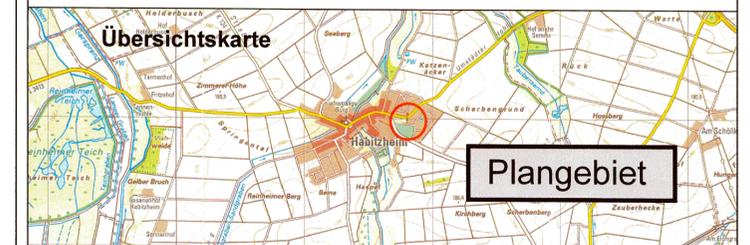


Unterschrift  
Bürgermeister

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche		Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuss-/ Radweg		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Öffentliche Grünfläche - Friedhof		Hinweis Gebäudebestand lt. Kataster
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Überbaubare Grundstücksfläche		
	Baugrenze		
	Fläche für Garagen und Stellplätze		
	Fläche für Stellplätze		



Gemeinde Otzberg  
Ortsteil Habitzheim  
Bebauungsplan  
„Westlich der Ringstraße“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB30036-P

Entwurf : Januar 2014  
Geändert: Mai 2014

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 50

i.A. Lusert

email bnb@geli  
www.planungsbüro-für-städte

2463