Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

Bebauungsplan "Ringstraße, Teil 2"

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- GaSt — Fläche für Garagen und Stellplätze
- St — Fläche für Stellplätze
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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 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 : 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise : es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus ist lediglich eine Wohnung zulässig.
Die Gebäude dürfen nur mit Kellergeschossen errichtet werden.

Die Errichtung von Wintergärten und Terrassen ist auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Stellplätze

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

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

Dachform und -neigung

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.
Die Dachneigung beträgt maximal 40°.

Traufwandhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachhaut beträgt maximal 5,0 m - gemessen auf der nordöstlichen Baugrenze des jeweiligen Grundstücks.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen 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 m² und je Einzelstrauch 3 m² anzurechnen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Bis zur Realisierung der für das geplante südöstliche Grundstück zulässigen baulichen Nutzungen wird dieses geplante Grundstück als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzt.

Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

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 (Eingriffliger 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 (Ebereesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz", mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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 27.05.2013

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

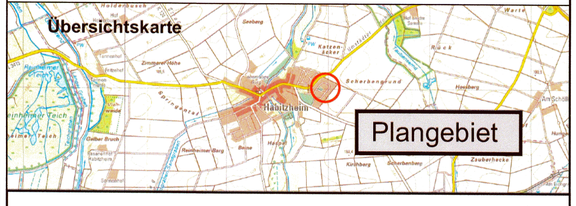
Bekanntmachung

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

Übersichtskarte



Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

Bebauungsplan
„Ringstraße, Teil 2"

Maßstab	: 1:1000	Entwurf	: Januar 2014
Auftrags-Nr.	: PB30038-P	Geändert	: Mai 2014

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email bnb@geli
www.planungsbüro-für-städte
i.A. Lusert

2464

K:_Rechtskraeftige_abgeschlossen\B3\B30038\Verfahren\Satzung\B3_3