

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zukünftigen Eigentümers der östlichen Teilflächen des Grundstückes Flur 1 Nr. 389/8
- Hauptfistrichtung
- 1

Nummer des Teilgebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- Fläche für Anpflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- abzureißende Gebäude
- Geplante Grundstücksgrenze

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Reines Wohngebiet

Die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke oder den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Im Gebiet 2 darf lediglich eine Wohnung errichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Gebiet 1

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante der Jahnstraße.

Offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von maximal 30,0 m zur Jahnstraße einhalten, zulässig.

Flächen für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachgauben dürfen auch mit Pultdach errichtet werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 25° bis maximal 45° zulässig.

Traufaußenwandhöhe

Gebiet 2

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 4,5 m. Bei Dachgauben ist eine Höhe der traufseitigen Außenwände von maximal 6,0 m zulässig. Die Maße beziehen sich jeweils auf die Straßenoberkante der Jahnstraße.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 20 % dieser Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzverordnung ist zu beachten.

Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet gilt als vernässungsgefährdetes Gebiet.

Hinweise

Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden könnten. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.

Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sollte in ausgetiesten Drainagen (Rigolen) geleitet und über diese versickert werden.

Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Gehölze)

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

(B) = Baum
(S) = Strauch

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2020

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 10.04.2020 bis 11.05.2020 mit mindestens Zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29.06.2020

09. JULI 2020
Datum



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 29.06.2020 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan „Jahnstraße 6“ in Otzberg, Ortsteil Habitzheim, bestehend aus den Planzeichnungen der Teilpläne A und B sowie den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplan-verfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg.

09. JULI 2020
Datum



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Dezember 2019

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 09. JULI 2020 öffentlich bekannt gemacht.

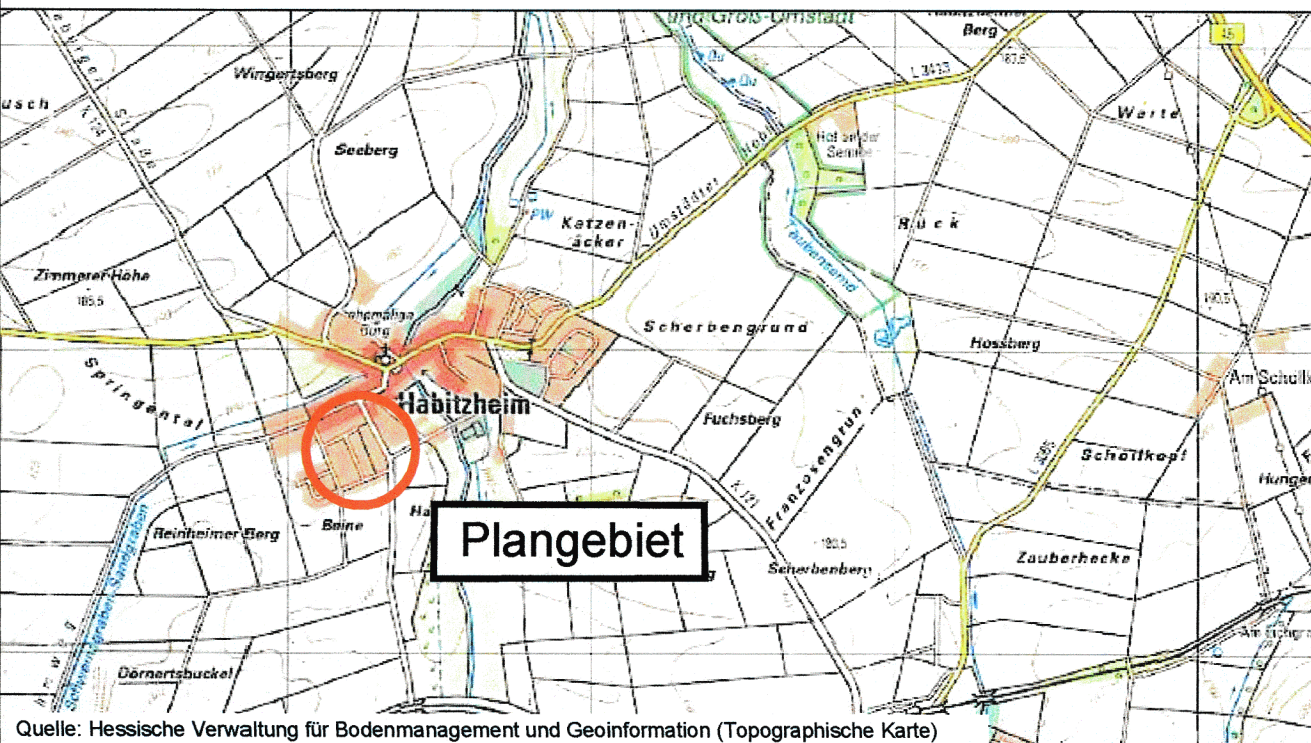
10. JULI 2020
Datum



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Bürgermeister

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
- Fachbereich 410 -
23. JULI 2020

Übersichtskarte



Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Jahnstraße 6“

Maßstab : 1: 500
Auftrags-Nr. : PB90064-P
Stand : Juli 2020

planungsbüro für städtebau
görlinger_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 45
email info@planung-gr
www.planungsbüro-für-stadtet

2786

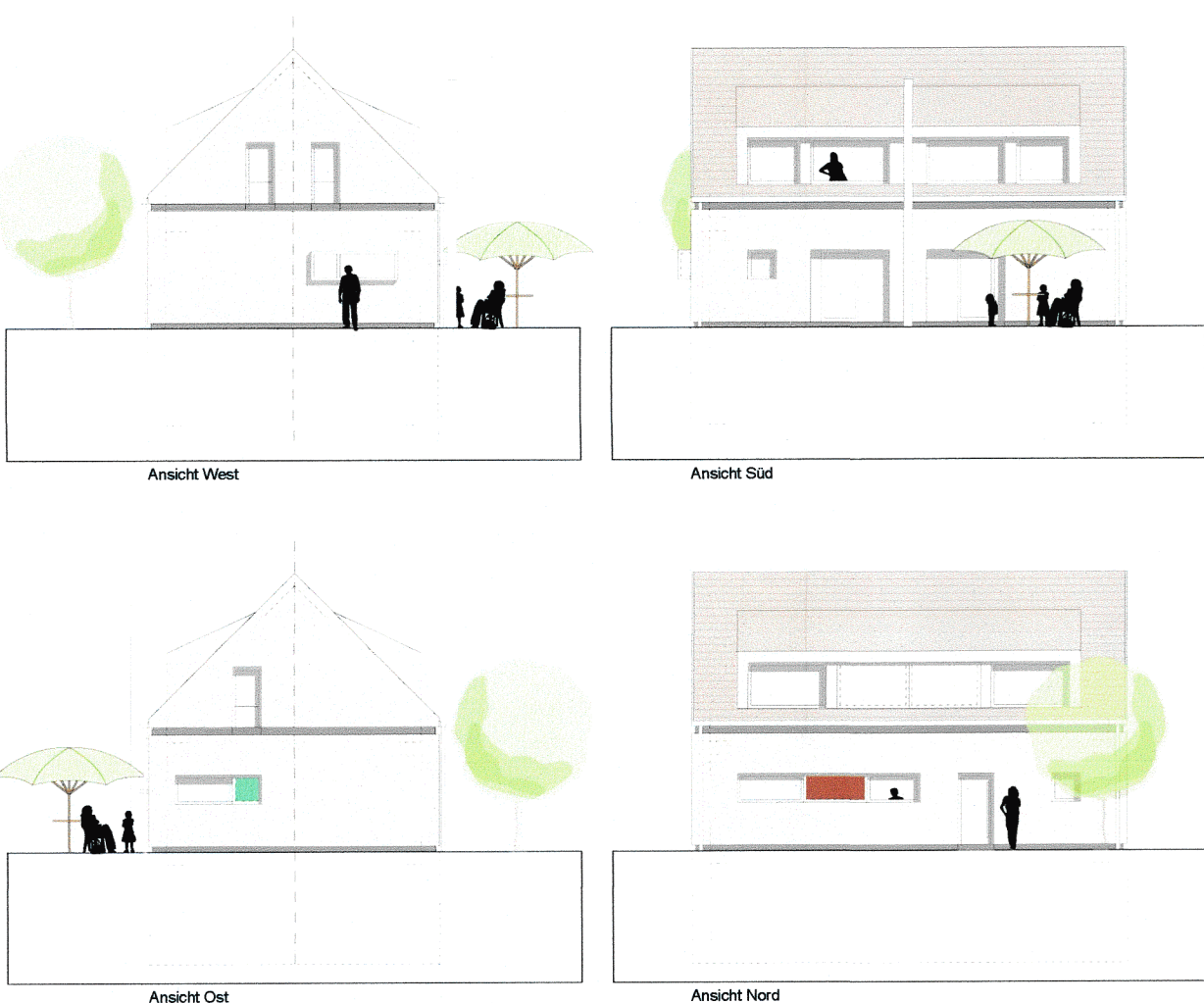
Teilplan B

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

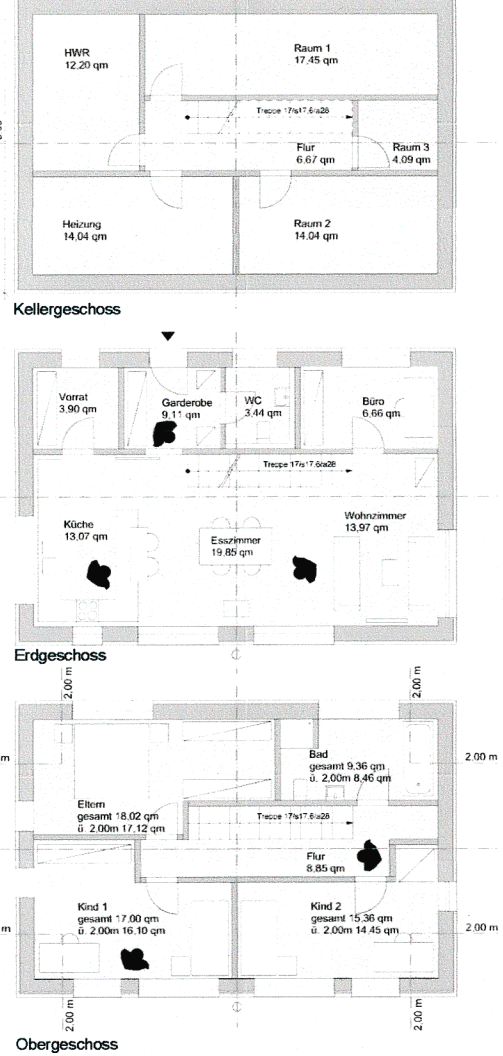
Tim Klobner
Jahnstraße 6
64853 Otzberg / Habitzheim

Ansichten

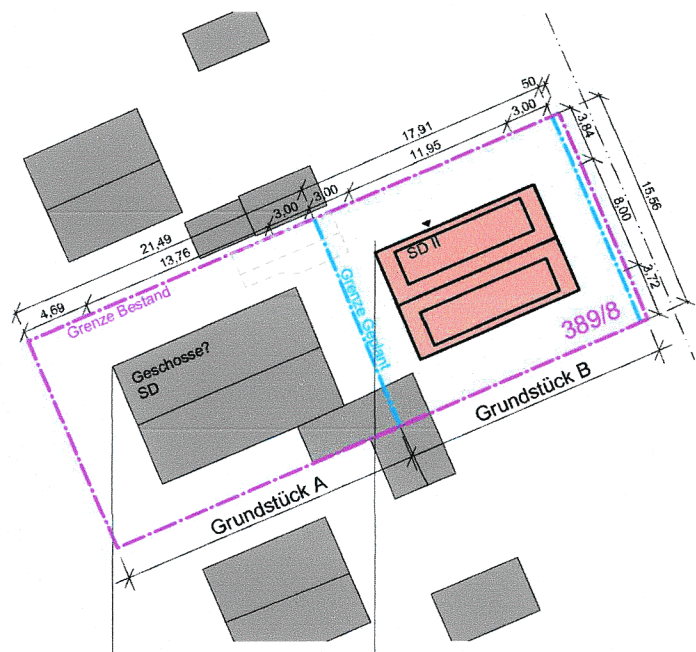


Maßstab 1 : 200

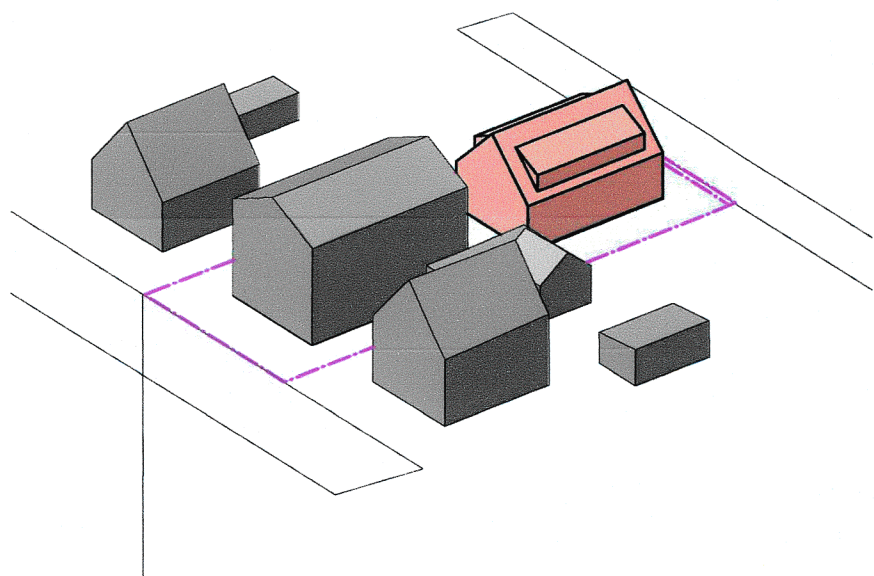
Grundrisse



Maßstab 1 : 200



Maßstab 1 : 500



Maßstab 1 : 500