

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL HERING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ODENWALDSTRASSE 48“

TEIL B

Vorhaben- und Erschließungsplan
Bauvorhaben Frau M. Kropatschek, Odenwaldstraße 48, Otzberg

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: gemäß Planbild
Zahl der Vollgeschosse: gemäß Planbild

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 15 m zur nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Flur 3 Nr. 13 einhalten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze dürfen nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

Stellung baulicher Anlagen

Von der im Planbild festgesetzten Hauptfirstrichtung darf bis maximal 5° abgewichen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Firsthöhe: gemäß Planbild
Zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß: mindestens 320,0 m üNN
maximal 320,5 m üNN

Gebäudeaußenwandbegrünung

Nach Norden hin orientierte Gebäudeaußenwände sind, mit Ausnahme von Außenwandöffnungen, Balkonen und Loggien mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig, bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden. Gauben sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Dachneigung

Satteldächer und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Gauben sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Traufhöhe, Traufe

Die Traufen des Hauptdaches sind durchgehend auszubilden.

Maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände beim Hauptdach bis zum Anschnitt mit der Dachfläche: gemäß Planbild

Maximal zulässige Höhe traufseitiger Außenwände bei Gauben bis zum Anschnitt mit der Dachfläche: maximal 325,5 m üNN

Gauben

Gauben sind zulässig, wenn:

- mindestens drei Gauben je Dachseite errichtet werden,
- die Gesamtbreite aller Gauben einer Dachfläche nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnimmt,
- der Abstand zum Ortgang mindestens 1,5 m und untereinander mindestens 1,0 m beträgt und
- Gaubenaußenwände nicht unmittelbar auf der Außenwand des darunter liegenden Geschosses errichtet werden.

Zwerchhäuser sind unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Mindestens 15% von dieser Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens drei hochstämmige einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal, verpflanzt 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Sträucher)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Laubbäume)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuß
Tilia cordata	-	Winter-Linde

sowie hochstämmige Obstbäume.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 24.01.2000 der folgende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Odenwaldstraße 48", bestehend aus Teilplan A und B, erlassen.

Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschuß

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.05.1998

Offenlegung

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.05.1999 bis 09.06.1999.

Satzungsbeschuß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.01.2000.

23. Mai 2000
Datum



Unterschrift
(Müller, Bürgermeister)

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stande vom 15. Mai 2000 übereinstimmen.



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag
Unterschrift
(Müller, Bürgermeister)

16. Mai 2000
Datum

Bekanntmachung

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Mai 2000 bekanntgemacht.

23. Mai 2000
Datum



Unterschrift
(Müller, Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

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 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Fläche für Leitungsrecht zugunsten der HEAG
	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher GFZ / Zahl der Vollgeschosse / maximaler Höhe baulicher Anlagen
GFZ	Geschoßflächenzahl
VG: max. II	Zahl der Vollgeschosse, z. B. maximal 2
FH: 328,5 m üNN	maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 328,5 m über Normalnull
TH: 324,5 m üNN	maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 324,5 m über Normalnull
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

$\frac{319,8 \text{ m üNN}}{x}$ Höhenbezugspunkt Oberkante Straße

Übersichtsplan M. 1:10000

Planungsbüro für Städtebau dipl.-ing. arch. j. basan dipl.-ing. h. neumann dipl.-ing. e. bauer 64846 groß-zimmern im rauhen see 1 tel.: 0 60 71 / 4 93 33 fax: 0 60 71 / 4 93 59	GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL HERING	
	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ODENWALDSTRASSE“	
I.A. LUSERT	Maßstab: 1 : 500 Auftrags-Nr.: P970055-P	Entwurf: JULI 1998 Geändert: MAI 2000