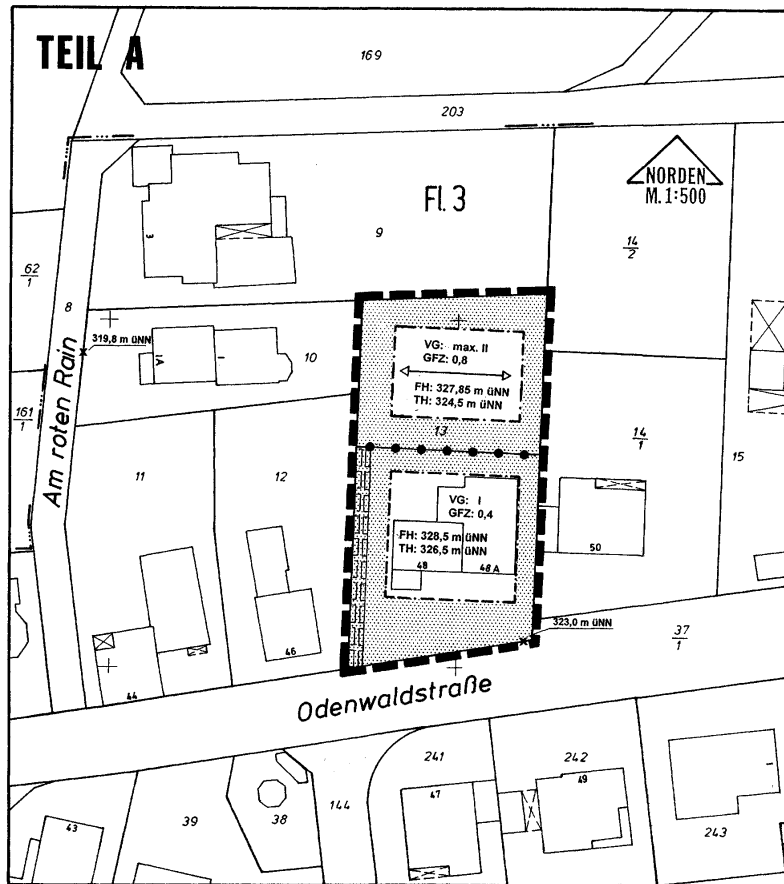


109110001	35	Odenwaldstrasse 48	Hering
-----------	----	--------------------	--------

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL HERING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ODENWALDSTRASSE 48“



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: Zahl der Vollgeschosse, z. B. maximal 2
max. II

FH: maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 328,5 m über Normalnull
328,5 m üNN

TH: maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 324,5 m über Normalnull
324,5 m üNN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

319,8 m üNN
x Höhenbezugspunkt Oberkante Straße

109110001 35	Odenwaldstrasse 48	Hering
--------------	--------------------	--------

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 15m 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.

Gaiben sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Dachneigung

Satteldächer und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Gaiben 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 Gaiben bis zum Anschnitt mit der Dachfläche: maximal 325,5 m üNN

Gaiben

Gaiben sind zulässig, wenn:

109110001 35	Odenwaldstrasse 48	Hering
--------------	--------------------	--------

- 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 1,5m 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

Einleitungsbeschluß

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.05.1998

Offenlegung

109110001	35	Odenwaldstrasse 48	Hering
-----------	----	--------------------	--------

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.

Satzungsbeschluß

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

23. Mai 2000
Datum



[Signature]
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.

16. Mai 2000
Datum



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag
[Signature]
Unterschrift

Bekanntmachung

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

23. Mai 2000
Datum



[Signature]
Unterschrift
(Müller, Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

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

109110001 35	Odenwaldstrasse 48	Hering
--------------	--------------------	--------

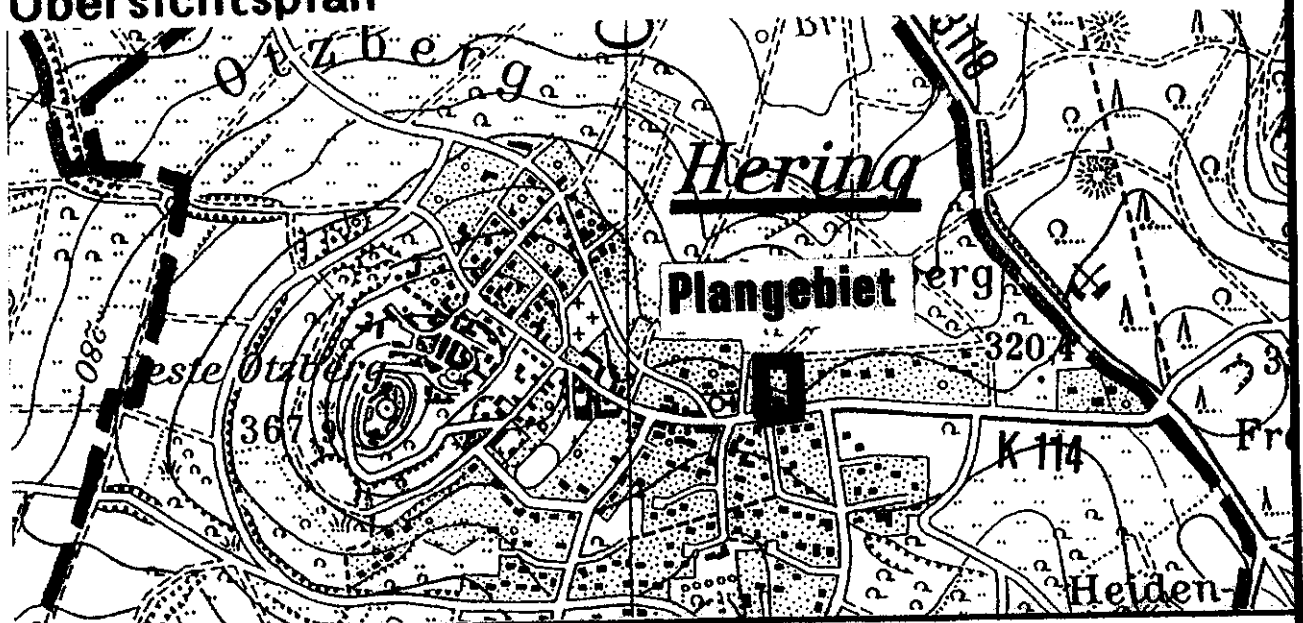
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. IS. 132

§ 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

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

i.A. LUSERT

GEMEINDE OTZBERG

ORTSTEIL HERING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ODENWALDSTRASSE“

Maßstab: 1 : 500

Entwurf: JULI 1998

Auftrags-Nr.: P970055-P

Geändert: MAI 2000