

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nichtzulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundflächenzahl: Gebiet 1: 0,4  
Gebiet 2: 0,3

Geschossflächenzahl: Gebiet 1: 0,4  
Gebiet 2: 0,3

Zahl der Vollgeschosse: 1

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt bergseitig, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände:

Gebiet (A): maximal 9,0 m  
Gebiet (B): maximal 8,5 m

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1m nicht überschreiten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten anzulegen.

### Anzupflanzende Einzelbäume / Erhalt von Einzelbäumen

Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter und einheimischer Einzelbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Vorhandene Einzelbäume (Laubbäume, hochstämmige Obstbäume), die innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche stehen und nicht für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO erforderlich sind, sind im Bestand zu erhalten.

### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Innerhalb der Fläche ist eine standortgerechte Wiesen- und Kräutervegetation anzulegen. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren mindestens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut von der Fläche abzuräumen ist. Danach ist die Fläche als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 20 hochstämmige Obstbäume einer regional-typischen Sorte anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens drei hochstämmige Nussbäume (Juglans regia) und drei Speierlinge (Sorbus domestica) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO bzw. § 51 Abs. 3 HWG

### Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Gauben sind von diesen Regelungen ausgenommen. Die Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

### Dachneigung

Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig. Gauben sind von diesen Regelungen ausgenommen.

### Traufhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt bergseitig, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

Gebiet (A): maximal 5,5 m  
Gebiet (B): maximal 4,5 m

### Dachentwässerung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen im Gebiet 1 und 55% der Baugrundstückflächen im Gebiet 2 sind als Grünflächen anzulegen.

## Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Teilplanes B werden den Baugrundstücken im Teilplan A zu 100 % zugeordnet.

## Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste (standortgerechte und einheimische Laubgehölze):

- (B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
  - (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
  - (S) Corylus avellana (Waldhasel)
  - (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
  - (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
  - (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  - (S) Prunus spinosa (Schlehe)
  - (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
  - (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - (S) Sambucus racemosa (Trauben Holunder)
  - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
  - (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum  
(S) = Strauch

### Bodendenkmäler

Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu befehlen.

Der Teilplan A liegt in der festgesetzten Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Groß-Umstadt.

## 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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

## Verfahrensvermerke

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.2003 bis 07.11.2003

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.11.2003

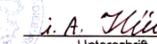
21.01.2004  
Datum

  
Unterschrift  
(C. Klemm, Bürgermeister)

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 01.11.2003 übereinstimmen.

21.11.2003  
Datum

  
Unterschrift

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

21.01.2004  
Datum

  
Unterschrift  
(C. Klemm, Bürgermeister)

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

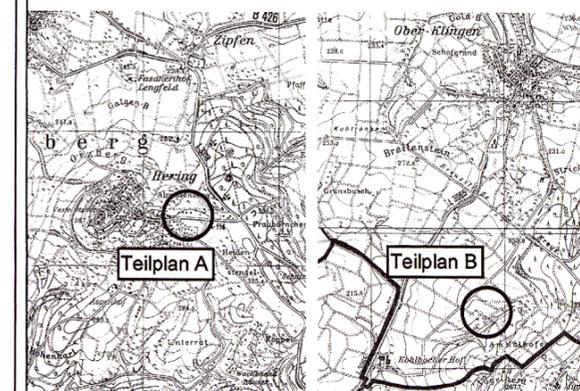
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze

-  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Nr. 14/2
-  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Nr. 20/1
-  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Nr. 26/2
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Teilgebiet (GRZ, GFZ)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
-  Teilgebiet (Höhe, Traufhöhe)
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweis

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Grenze des Naturdenkmals "Felswiesen am Kalkhofen"

## Übersichtskarten



## Gemeinde Otzberg, Ortsteil Hering Bebauungsplan "Odenwaldstraße"

Maßstab: 1:1000  
Auftrags-Nr.: PA20053-P

Entwurf: Mai 2003  
Geändert: September 2003

## planungsbüro für städtebau

basan\_bauer  
64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49359  
e-mail: bnb@gelis.de