

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Nummer des Gebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Nutzung

- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Vorhandene Stellplätze
- Zu erhaltender Fichtenbestand

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.01.2013

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.08.2013 bis 03.09.2013

### Beschluss

Von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen am 18.11.2013

12. FEB. 2014  
Datum



### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 08. MAI 2014 öffentlich bekannt gemacht.

13. MAI 2014  
Datum



## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

#### Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gebiet 1.2 ist ausschließlich die Errichtung eines Nebengebäudes mit Abstell- und Lagerräumen zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist - mit Ausnahme von Stellplätzen - die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

Innerhalb der im Gebiet 1.1 festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von überdachten Terrassen und Stützmauern zulässig.

Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: Gebiet 1.2: 1, ansonsten maximal 2

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 13,0 m - bezogen auf die Oberkante der Odenwaldstraße.

Bauweise: offen

### Gebiet 2

#### Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,25

Geschossflächenzahl: 0,25

Zahl der Vollgeschosse: 1

Bauweise: offen, es dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

#### Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten. Vorhandene Nadelgehölze sind, mit Ausnahme des Fichtenbestandes in den besonders gekennzeichneten Flächen, zu entfernen. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen sind jeweils 2 Fichten im Bestand zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

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

### Grundstücksfreiflächen

Im Gebiet 2 sind mindestens 62,5 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % 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 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch 2 m<sup>2</sup> anzurechnen.

Die aufgrund anderer Festsetzungen und Satzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind hierauf anzurechnen.

### Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden

### Dachneigung

Die Dachneigung beträgt maximal 40°, im Gebiet 1.2 beträgt die Dachneigung 42°.

### Dacheindeckung

Es dürfen ausschließlich rote bis rotbraune sowie schwarze, nicht glänzende Materialien verwendet werden.

### Fassaden

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit gedeckten Farbtönen und gebrochenen Weißtönen versehen werden.

### Höhe traufseitiger Außenwände

Im Gebiet 1 beträgt die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 10 m - bezogen auf die Oberkante der Odenwaldstraße.

Im Gebiet 1.2 beträgt die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachkante 2,7 m - bezogen auf die Oberkante der Odenwaldstraße.

## 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)

## Hinweise

### Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### Bauverbotszone

Gemäß § 23 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der L 3318 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### 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 Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzunehmen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten, entdeckte Hohlräume sind fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten.

### Rodung von Gehölzen

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind ausschließlich in dem Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

### Vorschlagsliste (einheimische Bäume und Sträucher)

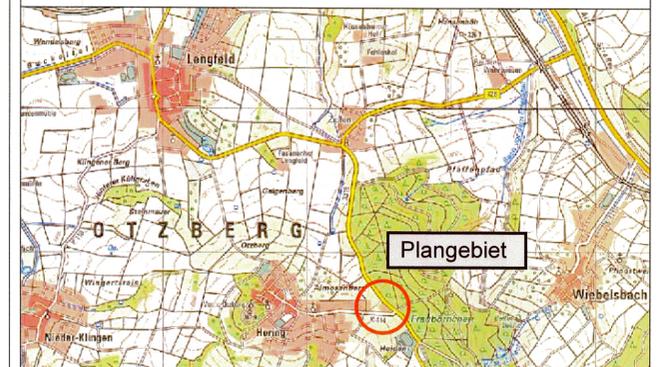
- (B,S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betulapendula (Sand-Birke)
- (B,S) Carpinusbetulus (Hainbuche)
- (S) Cornussanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylusavellana (Waldhasel)
- (S) Crataegusmonogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (S) Euonymuseuropaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinusexcelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrumvulgare (Gemeiner Liguster)
- (B,S) Loniceraxylotum (GemeineHeckenkirsche)
- (B) Pyruscommunis (Wild-Birne)
- (S) Prunuspinosa (Schlehe)
- (S) Ribesalpinum (Alpen-Johannisbeere)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Rubusfruticosus (Wilde Brombeere)
- (B,S) Sorbusaucuparia (Eberesche)
- (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum, (S) = Strauch

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Groß-Umstadt.

### Übersichtskarte



Gemeinde Otzberg  
Ortsteil Hering  
Bebauungsplan  
„Odenwaldstraße 88/88A“

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr. : PB20052-P

Entwurf : Mai 2013  
Geändert : Januar 2014

planungsbüro für städtebau  
görringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Lusert

telefon (060 71) 100 00  
telefax (060 71) 100 00  
email bnb@planungsbuero.de 2461  
www.planungsbuero.de