GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL LENGFELD
BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜHEL"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet; Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.	Allgemeines Wohngebiet; Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet; Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl	1 0,4 0,5	max. 2 0,4 0,7	max. 2 0,4 0,7	1 0,4 0,5
Bauweise	Offen; zulässig sind nur Einzelhäuser.	offen	Offen; zulässig sind nur Einzelhäuser.	Offen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände	max. 8,5 m	max. 9,0 m .	max. 9,0 m.	max. 8,5 m
Hauptfirstrichtung	siehe Plan	senkrecht oder parallel zur jeweiligen Erschließungs-straße	-	siehe Plan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 118 HBO

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4
Zulässige Dachform	symmetrische Satteldächer	symmetrische Satteldächer	symmetrische Satteldächer	Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer gem. Skizze
Zulässige Dachneigung	30° - 40°	30° - 45°	30° - 45°	30° - 40°
Zulässige Dachfarbe	rot/braun	rot/braun	rot/braun	rot/braun
Höhe traufseitiger Außenwände über dem natürlichen Gelände (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche)	bergseitig max. 3,5 m talseitig max. 5,0 m	max. 4,5 m	max. 4,5 m	bergseitig max. 3,5 m talseitig max. 5,0 m
Zahl der erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück	mind. 1,5 pro Wohnung mind. 2 pro Grundstück	mind. 1,5 pro Wohnung mind. 2 pro Grundstück	mind. 1,5 pro Wohnung mind. 2 pro Grundstück	mind. 1,5 pro Wohnung mind. 2 pro Grundstück

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist pro angefangener 50 m² Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Private Grünfläche - Obstgärten

Flächenversiegelungen sind unzulässig. Soweit nicht bereits vorhanden, sind pro 150 m² Obstgartenfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten; bei sämtlichen Anpflanzungen sind ungiftige, standortgerechte sowie einheimische Arten und Sorten zu verwenden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 118 HBO

Bepflanzung

Es sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mind. 25 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Pro Baugrundstück ist, soweit nicht bereits vorhanden, mind. ein großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anrechnung der in der Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Obstbäume auf diese Bepflanzungsvorschrift ist unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen der Baugrundstücke sind als max. 1,0 m hohe Laubgehölzhecken oder durchsichtige Zäune, die hinterpflanzt werden dürfen, auszuführen; zulässig sind nur Punktfundamente.

Einfriedigungen der privaten Grünfläche - Obstgärten sind als max. 1,6 m hohe Laubgehölzhecken oder durchsichtige Zäune, die hinterpflanzt werden dürfen, auszuführen; zulässig sind nur Punktfundamente.

Stellplätze

Auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze werden die Vorflächen der Garagen nicht angerechnet.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.12.1981

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 21.01.1985 bis 22.02.1985

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung beschlossen am 09.09.1985

Otzberg, den

Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 03.05.85 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darm.-Dieburg Katasteramt

03.05.1985
Datum

Genehmigung

Genehmigt
mit Vfg. vom 26. Feb. 1986
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 26. Feb. 1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 15.3.86 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Anwendung von auf landesrecht beruhenden Vorschriften auf den Bebauungsplan, vom 20. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Übersichtsplan M. 1:10000

Zeichenerklärung:

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Private Grünfläche - Obstgärten
- Private Grünfläche - Eigentümergärten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des angrenzenden Baugrundstücke
- Fläche für Anpflanzungen
- ① Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Hinweise (keine Festsetzungen)

- geplante Grundstücksgrenzen
- 245 Höhenlinien in m über NN
- empfohlene Fahrtrichtung in Einbahnstraßen
- vorhandene Böschung

Der Planbereich liegt in der Zone III A eines beantragten Wasserschutzgebietes.

Kennzeichnung

Im Nordwesten des Planbereiches kann freies Grundwasser auf weniger als 2 m, ansonsten auf wenige bis einige Meter unter Gelände ansteigen.

PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN VERM.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL. 06071 4049	STADT/GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL LENGFELD BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜHEL"
710 B L	MASSTAB 1:1000 ENTWURF AUG 1984 AUFTRAGS-NR. 17-8-74 GEÄNDERT 28.10.1985