

Bebauungsplan
„Im Brübel, 2. Änderung“
(in Textform)

Satzung

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. PA30092-P
Bearbeitet: August 2003

1157
B L

1/8

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) Satzung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456) sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg den folgenden Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) - bestehend aus 7 Seiten - beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen, die in einer Breite von 145 m nördlich der bereits bebauten Grundstücke des Baugebietes „Im Brübel“ liegen. Der Geltungsbereich wird im einzelnen begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze des Wegegrundstücks Flur 1 Nr. 420, das in einem Abstand von 145 m nördlich der Anwesen „Im Brübel“ Nr. 21, 25 und 30 verläuft,
- im Westen durch die Westgrenze des Wegegrundstücks Flur 1 Nr. 402/2, welches unmittelbar westlich der Anwesen „Im Brübel“ Nr. 4, 12, 14, 26, 28 und 30 verläuft,
- im Osten durch die Hasselgasse sowie
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen „Im Brübel“ Nr. 21, 25 und 30, durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Flur 1 Nr. 831 und 832, die östlich des o. g. Anwesens „Im Brübel“ Nr. 30 liegen und durch die Nordgrenze des Grundstücks Flur 1 Nr. 838, das unmittelbar östlich des o. g. Anwesens „Im Brübel“ Nr. 21 liegt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Planausschnitt zu entnehmen, der als Anlage 1 dieser Satzung beigefügt und Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Regelungsumfang

Dieser 2. Änderungsplan gemäß § 13 BauGB ersetzt und ändert innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan „Im Brübel“ nur die in den nachfolgenden § 3 und 4 aufgeführten Regelungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Brübel“ bleiben von dieser Änderung unberührt. Zudem ersetzt dieser 2. Änderungsplan den Bebauungsplan „Im Brübel, 1. Änderung“ in allen seinen Festsetzungen.

Seite 1

1157
1/8

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) Satzung

§ 3

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Gebiete 1, 2 und 4

Geländeoberkante

Für die Grundstücke, die über die Planstraßen A, B, C und D erschlossen werden, wird für die jeweiligen talseitigen Grundstücke die Straßenoberkante der jeweils maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt. Für die jeweiligen bergseitigen Grundstücke wird das natürliche Gelände als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.

Für die Grundstücke, die über die Planstraßen F und K erschlossen werden, wird das natürliche Gelände als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.

Für die Grundstücke, die über die Planstraßen G, H, I und J erschlossen werden, wird die Straßenoberkante der jeweils maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.

Die folgenden Grundstücke der Flur 1 werden der jeweiligen Planstraße zugewiesen:

- Grundstück Nr. 862: Planstraße A,
- Grundstück Nr. 851: Planstraße B,
- Grundstück Nr. 849, 857, 867, 869 und 871: Planstraße C,
- Grundstück Nr. 873: Planstraße D,
- Grundstück Nr. 864: Planstraße E,
- Grundstück Nr. 859 und 860: Planstraße H,
- Grundstück Nr. 880 und 885: Planstraße J,
- Grundstück Nr. 882, 890, 891 und 892: Planstraße K.

Die genaue Abgrenzung der jeweiligen Planstraßen A, B, C, D, F, G, H, I, J und K sind dem Planausschnitt zu entnehmen, der als Anlage 2 dieser Satzung beigefügt und Bestandteil dieser Satzung ist.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Grundstücke, die über die Planstraßen G, I und J erschlossen werden, ist die Firsthöhe in der Mitte der maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen.

Gebiet 1

Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung „Hauptfrischrichtung zwingend“ wird aufgehoben.

Seite 2

1157
1/8

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) Satzung

Gebiet 2

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl: 0,8

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung „Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände - max. 9,0 m“ wird aufgehoben.

Gebiet 4

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl 0,8
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Diese Festsetzungen gelten ausschließlich für die Grundstücke Fl. 1 Nr. 869, 870 und 871.

§ 4

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

Gebiete 1, 2 und 4

Einfriedigungen

Innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an das Wegegrundstück Flur 1 Nr. 420 bzw. an das Wegegrundstück Flur 1 Nr. 402/2 angrenzen, sind Stützmauern sowie sonstige Einfriedigungen zum Abfangen von Geländeunterschieden unzulässig.

Aufschüttungen

Innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an das Wegegrundstück Flur 1 Nr. 420 bzw. an das Wegegrundstück Flur 1 Nr. 402/2 angrenzen, sind Aufschüttungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen den jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen dieser Grundstücke und den Wegegrundstücken Flur 1 Nr. 420 bzw. 402/2 liegen, nur in dem Umfang zulässig, als dass diese Aufschüttungen höhenmäßig an das vorhandene Niveau der Wegegrundstücke Flur 1 Nr. 420 bzw. 402/2 anzupassen sind.

Stellplätze

Die Festsetzung „Auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze werden die Vorflächen der Garagen nicht angerechnet“ wird aufgehoben.

Seite 3

1157
1/8

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) Satzung

Gebiete 2 und 4

Traufaußenwände

Für die Bemessung der traufseitigen Außenwände ist für die talseitigen Grundstücke die jeweilige talseitige Traufaußenwand, für die bergseitigen Grundstücke die jeweilige bergseitige Traufaußenwand bis zur jeweils maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche zu verlängern und von dort höhenmäßig zu verlängern, Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Flur 1 Nr. 869, 870 und 871.

Gebiet 1

Dachform

Es sind Walmdächer und symmetrische Satteldächer zulässig.

Höhe traufseitiger Außenwände

Die Festsetzung „Höhe traufseitiger Außenwände über dem natürlichen Gelände (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche), bergseitig max. 3,5 m, talseitig max. 5,0 m“ wird aufgehoben.

Gebiet 2

Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 5,5 m.

Gebiet 4

Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe der talseitigen Traufaußenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 5,5 m. Die Festsetzung „bergseitig max. 3,5 m“ wird aufgehoben.

Innerhalb der Grundstücke Fl. 1 Nr. 869, 870 und 871 beträgt die Höhe der talseitigen Traufaußenwände maximal 6,5 m und der bergseitigen Traufaußenwände maximal 5,5 m - jeweils bis zum Anschnitt mit der Dachfläche - bezogen auf das natürliche Gelände.

Seite 4

1157
1/8

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan „Im Brübel, 2. Änderung“ (in Textform) Satzung

§ 5

Verfahrensvermerke der Satzung

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 08.09.2003.

14. 11. 2003
Datum

 
Unterschrift
(Wolfgang Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 13. 11. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

14. 11. 2003
Datum

 
Unterschrift
(Wolfgang Bürgermeister)

§ 6

Rechtsgrundlagen der Satzung

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

Seite 5

1157
1/8

