

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld Bebauungsplan "Im Brühel, 3. Änderung"

Dieser Änderungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Im Brühel“ sowie den des Bebauungsplan „Im Brühel, 2. Änderung“ in allen ihren Festsetzungen.

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

Gebiete 1 und 2

Allgemeines Wohngebiet

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

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.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: Gebiet 1: 0,4
Gebiet 2: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: Gebiet 1: 1
Gebiet 2: maximal 2

Offene Bauweise: Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Von der im Bebauungsplan ausgewiesenen Hauptfistrichtung ist eine Abweichung bis maximal 10 Grad zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen Wintergärten bis zu einer Grundfläche von maximal 40 qm sowie Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 40 qm und einem Böschungswinkel von maximal 1:1,5 ausnahmsweise über die östliche Baugrenze vortreten.

Als Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO gilt das natürliche Gelände.

Gebiet 2

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Grundstücke Flur 1 Nr. 869/1 und 869/2 ist eine Firsthöhe von 10,0 m zulässig - bezogen auf das natürliche Gelände.

Private Grünfläche - Obstwiese

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche - Obstwiese ist, - soweit nicht bereits vorhanden - eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je angefangene 150 qm dieser Fläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Auf den Grundstücken Fl. 1 Nr. 422, 423 sowie 426 bis 430/1 ist in einer Breite von maximal 7,5 m - gemessen ab der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 434 - ein Erdwall mit einer Höhe von maximal 0,7 m zu errichten. Der Erdwall ist vollständig zu begrünen. Zur Schüttung des Erdwalls darf nur für den Boden und das Grundwasser unbedenkliches Material verwendet werden.

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

Gebiete 1 und 2

Dachform:

Es sind ausschließlich Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von maximal 1,0 m zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung:

Geeigte Dachflächen sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30 Grad bis maximal 40 Grad zulässig.

Dachfarbe:

rot bis braun

Grundstücksfreiflächen:

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksflächen, sind als Hausgärten vollständig zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist. Hierbei ist pro Baugrundstück, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein großkroniger, standortgerechter und einheimischer Einzelbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Einfriedigungen:

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

Gebiet 2

Traufaußenwandhöhe:

Die Höhe der talseitigen Traufaußenwände beträgt maximal 6,5 m und die Höhe der bergseitigen Traufaußenwände beträgt maximal 5,5 m - jeweils bis zum Anschnitt mit der Dachfläche - bezogen auf das natürliche Gelände.

Private Grünfläche - Obstwiese

Einfriedigungen:

Innerhalb der Grundstücke Fl. 1 Nr. 428/1 bis 430/1 sind Einfriedigungen unzulässig. Innerhalb der Teilflächen des Grundstücks Fl. 1 Nr. 426, die als geschütztes Biotop nach § 15d HENatG gelten, sind Einfriedigungen unzulässig.

Innerhalb der Bereiche der Grundstücke Fl. 1 Nr. 422 bis 427/1, die nicht als geschütztes Biotop nach § 15d HENatG gelten, sind nur Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedigungen zulässig. Maschendrahtzäune sind dabei in einer Höhe von mindestens 0,2 m über Geländeoberfläche anzubringen. Mauern sowie Einfriedigungen aus die Durchsicht verwehrenden Materialien sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.09.2005

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.12.2005 bis 31.01.2006

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 13.02.2006

16. MRZ. 2006

Datum



Unterschrift
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: August 2005

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 02. MRZ. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

16. MRZ. 2006

Datum



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Öffentliche Verkehrsflächen
Private Grünfläche - Obstwiese
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfistrichtung

Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers

Baugrenze

1 Nummer des Gebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

Gebäudebestand lt. Kataster
Geplante Grundstücksgrenzen
Bereich, für den eine Ausnahmezulassung gemäß § 15 Abs. 2 HENatG erteilt wurde

Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15d HENatG

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste I

Apfel

Winterrambour, Syn.:
Rheinischer Bohnapfel
Schafsnase
Jakob Lebel
Goldparmäne
Schöner aus Nordhausen
Gravensteiner
Boskoop
Gewürzluiken

Birne

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Mollebusch
Clapps Liebling

Pflaume, Zwetschge

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen

Vorschlagsliste II

(Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B, S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(S) Carpinus betulus (Hainbuche)
(S) Cornus mas (Kornelkirsche)
(S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
(S) Corylus avellana (Walnuss)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
(S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
(B) Juglans regia (Walnuss)
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
(S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
(S) Rosa canina (Hunds-Rose)
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(B, S) Sorbus aucuparia (Eberesche)
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)

(B) = Baum
(S) = Sträucher

Wasserschutzgebiet

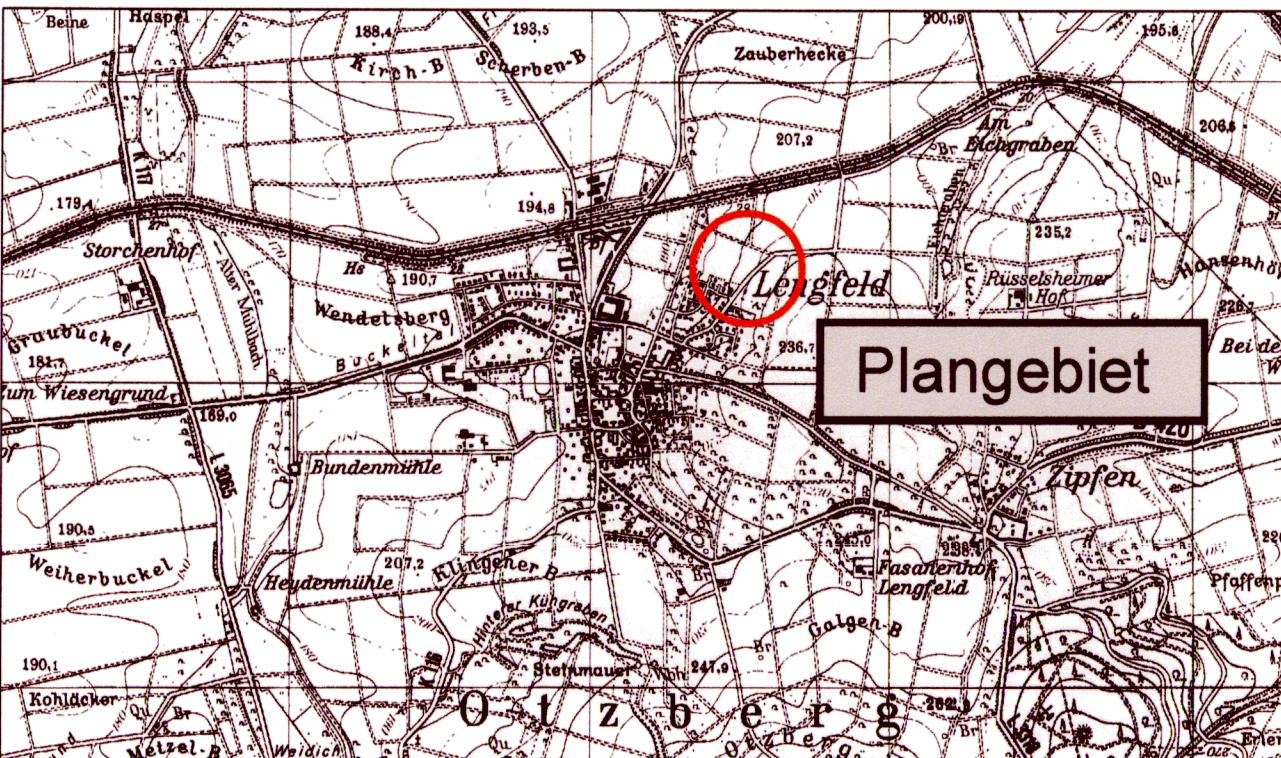
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Otzberg.

Ausnahmezulassung nach § 15 Abs. 2 HENatG

Im dem zeichnerisch festgelegten Bereich ist die Errichtung eines Erdwalles (gemäß entsprechender Festsetzung zur privaten Grünfläche - Obstwiese) zulässig (vgl. Ausnahmezulassung vom 03.02.2006, AZ.: EB/3-7 - Leng/Gemeinde).

Bodendenkmäler

Gemäß § 20 HDSchG sind Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten bekannt werden, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Aufgrund möglichen Auftretens von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen.



Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld

Bebauungsplan "Im Brühel, 3. Änderung"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA50028-P

Entwurf: Oktober 2005
Geändert: Februar 2006

planungsbüro für städtebau

basan_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert
tel.: 06071/49333
fax: 06071/40360
e-mail: bnb@gis.de