

# GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL LENGFELD

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZU DEN STEINBRÜCHEN 23"

### TEIL B

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bauvorhaben Herr Dieter Lehmer,  
Zu den Steinbrüchen 23, Otzberg

#### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

##### Reines Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1

Werden Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die im südlichen Teilbereich der Parzelle Fl. 3 Nr. 37/1 festgesetzt ist, als Einzelhäuser errichtet, so müssen diese mit seitlichen Grenzabstand erstellt werden. Werden Gebäude oder Gebäudeteile errichtet, die zusammen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Parzelle Fl. 3 Nr. 36/2 ein Doppelhaus bilden, so dürfen diese ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar auf der westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Fl. 3 Nr. 37/1 erstellt werden.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

##### Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden.

##### Dachneigung

Satteldächer und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

##### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Mindestens 15% von dieser Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens drei hochstämmige einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal, verpflanzt 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.

#### Hinweise und Empfehlungen

##### Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Sträucher)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

##### Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Laubbäume)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuß
Tilia cordata	-	Winter-Linde

sowie hochstämmige Obstbäume.

##### Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III A eines Wasserschutzgebietes.

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 25.10.1999 der folgende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zu den Steinbrüchen 23“, bestehend aus Teilplan A und B, erlassen.

#### Verfahrensvermerke

##### Einleitungsbeschuß

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.98

##### Offenlegung

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.07.1999 bis 13.08.1999

##### Satzungsbeschuß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.10.1999

14. Januar 2000  
Datum

  
Unterschrift  
(Müller, Bürgermeister)

##### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stande vom 16. Aug. 1999 übereinstimmen.

07. Dez. 1999  
Datum



Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt

Im Auftrag  
  
Unterschrift

##### Bekanntmachung

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Januar 2000 bekanntgemacht.

14. Januar 2000  
Datum



  
Unterschrift  
(Müller, Bürgermeister)

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

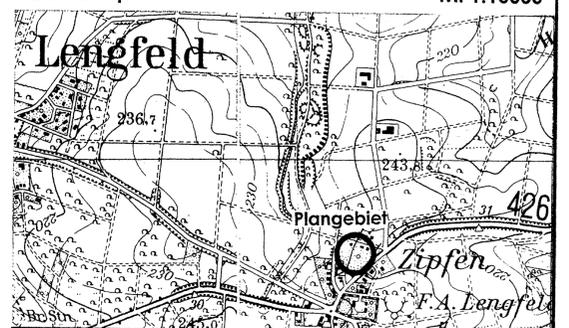
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

#### Übersichtsplan

M. 1:10000



planungsbüro  
für städtebau  
dipl.-ing. arch. j. basan  
dipl.-ing. h. neumann  
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
tel.: 0 60 71 / 4 93 33  
fax: 0 60 71 / 4 93 59

Gemeinde Otzberg  
Ortsteil Lengfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Zu den Steinbrüchen 23“

Maßstab: 1 : 500

Entwurf: Oktober 1998

Auftrags-Nr.: P 980060-P

Geändert: Dezember 1999

#### Zeichenerklärung

##### Festsetzungen

-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze

 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der südlichen Teilflächen der Parzellen Fl. 3 Nr. 36/2 und 37/1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

##### Hinweis

 Gebäudebestand gemäß Kataster