

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL LENGFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZU DEN STEINBRÜCHEN 17"

TEIL B

Vorhaben- und Erschließungsplan
Bauvorhaben Frau Sabine Krämer,
Henry-Dunant-Straße 16b, Dieburg

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse: max. 2

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Werden innerhalb der Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Westen durch eine Baulinie begrenzt werden, aus Brandschutzgründen notwendige Wandteile errichtet, so dürfen diese auch unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mindestens 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt im Gebiet 1 maximal 9,0 m, im Gebiet 2 maximal 10,0 m - jeweils bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Zu den Steinbrüchen“ (Parzelle Flur 3 Nr. 163/1), gemessen in Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstückseite.

Je Gebäude ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten 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 38° zulässig.

Traufhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 7,5 m - bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Zu den Steinbrüchen“ (Parzelle Flur 3 Nr. 163/1), gemessen in Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstückseite.

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	-	Walnuss
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 29.01.2001 der folgende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zu den Steinbrüchen 17", bestehend aus Teilplan A und B, erlassen.

Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschuß

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.10.1999

Offenlegung

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.11.2000 bis 08.12.2000

Satzungsbeschuß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29.01.2001

07. März 2001
Datum



Baier
Unterschrift
(Baier, A. Baigeordnete)

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 2. D. Dez. 2000 übereinstimmen.

21. Feb. 2001
Datum



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag
Sabine
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. März 2001 bekanntgemacht.

04. März 2001
Datum



Baier
Unterschrift
(Baier, A. Baigeordnete)

Rechtsgrundlagen

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

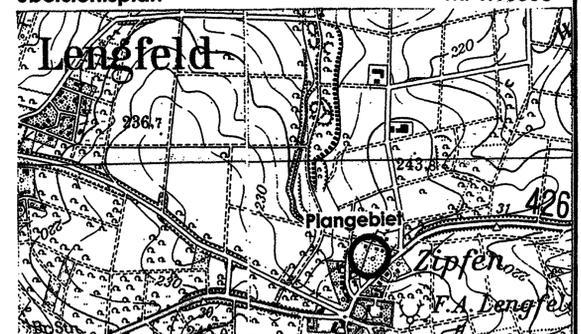
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 17“

Maßstab: 1:500
Auftrags-Nr.: P990068-P

Entwurf: Oktober 1999
Geändert: September 2000.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Fläche für Garagen

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der südlichen Teilflächen des Grundstücks Fl. 3 Nr. 35

Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Höhen baulicher Anlagen

Nummer des Plangebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Am Zipfer Wäldchen“ in allen seinen Festsetzungen.

110010201