

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
-  Fläche für Garagen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Nummer des Gebietes
-  Firstrichtung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

-  Gebäudebestand (lt. Kataster)
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2017

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 13.08.2018

16.09.2018  
Datum

  
Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 13.08.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Am Tannenber, 6. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

16.09.2018  
Datum

  
Unterschrift

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 08 / 2016

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18. Okt. 2018 Ortsüblich bekannt gemacht.

19. Okt. 2018  
Datum

  
Unterschrift

**Bekanntmachungsdatum wurde korrigiert auf: 11.04.2019**

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 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 sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1

Offene Bauweise

### Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

### Gebiet 2

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 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 sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 580 dürfen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO untergeordnete Bauteile, wie Treppen und Balkone, bis maximal 2,0 m über die festgesetzte Baulinie hervortreten.

### Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Garagen sind als unter- und oberirdische bauliche Anlagen zulässig. Werden Garagen als unterirdische bauliche Anlagen errichtet, so sind die Dachflächen zu begrünen.

### Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 556 beträgt die Höhe baulicher Anlagen, gemessen in Gebäudemitte, maximal 13,5 m - bezogen auf Straßenoberkante der Straße „Zum Schießstand“.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Bautätigkeiten und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Je Gebäude ist ein für Sperlinge geeigneter Nistkasten anzubringen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

### Gebiet 1 und 2

#### Höhe talseitiger Außenwände

Die Höhe talseitiger Außenwände beträgt maximal 7,50 m, bezogen auf das vorhandene Gelände an der Außenwand mit dem Schnittpunkt Oberkante Dachfläche. Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 26/4 beträgt die Höhe talseitiger Außenwände maximal 5,75 m, bezogen auf das vorhandene Gelände an der Außenwand mit dem Schnittpunkt Oberkante Dachfläche.

#### Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 556 sind Satteldächer und Flachdächer zulässig, ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

#### Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 25° - 35°.

Innerhalb des Grundstücks Flur 1 Nr. 556 beträgt die Dachneigung 15° - 45°.

#### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % des Baugrundstücks sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

## Hinweise

### Vorschlagsliste

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinusbetulus (Hainbuche)
- Cornusmas (Kornelkirsche)
- Cornusanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylusavellana (Waldhasel)
- Fraxinusexcelsior (Gemeine Esche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunusavium (Vogel-Kirsche)
- Pyruscommunis (Wild-Birne)
- Ribesalpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucusnigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbusaucuparia (Eberesche)

### Bodenveränderungen

Bei Erdarbeiten entdeckte schädliche Bodenveränderungen sind umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu melden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. I S. 59)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)



Der Bebauungsplan „Am Tannenber, 6. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Tannenber“ sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Tannenber, 1. bis 5. Änderung“ in allen ihren Festsetzungen.

## Gemeinde Otzberg Ortsteil Ober-Nauses Bebauungsplan „Am Tannenber, 6. Änderung“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr.: PB70016-P

Stand : September 2018

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. Lusert

telefon (060 71) 403 33  
telefax (060 71) 4  
email info@planung-g 2752  
www.planungsbüro-für-städte