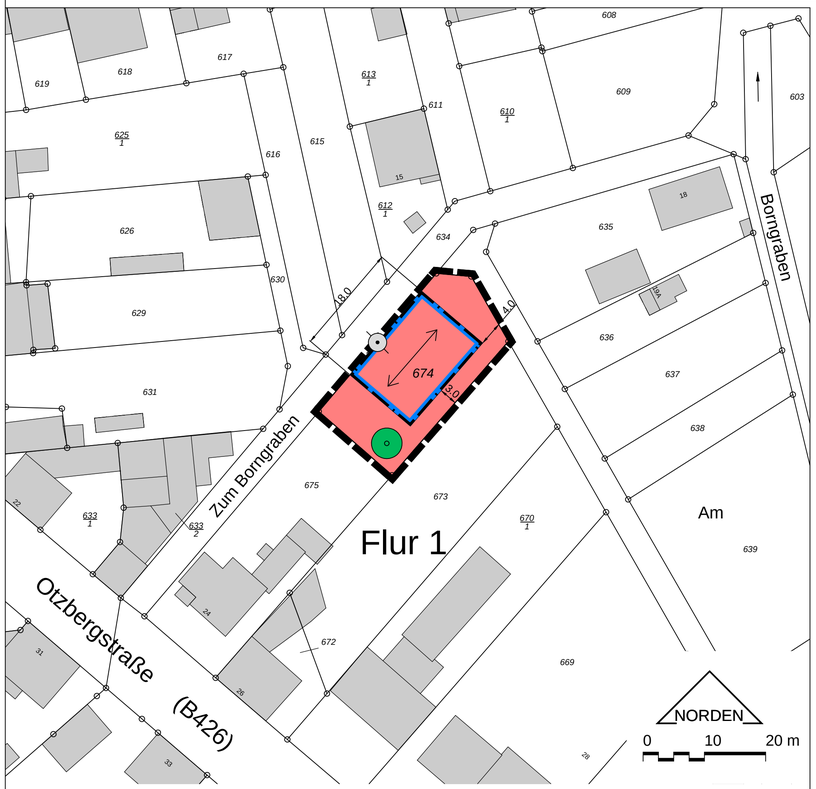
Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld — Bebauungsplan „Zum Borngraben“



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- Höhenbezugspunkt (nicht eingemessen)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es dürfen maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11,0 m, bezogen auf die Oberkante des Abschnitts der Straße „Zum Borngraben“, der in der Mitte des Grundstückes Flur 1 Nr. 674 liegt (Höhenbezugspunkt).

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

Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen.

An Gebäuden ist jeweils ein Quartierstein oder ein Quartierstein-Dachziegel für Fledermäuse sowie für Vögel ein Nistkasten für die Hauswand oder ein Niststein-Dachziegel anzubringen.

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

Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachgauben dürfen auch mit Pultdach errichtet werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 20° bis maximal 45° zulässig.

Dachaufbauten

Es sind Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

Traufaußenwandhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 7,5 m.
Bei Dachgauben und Zwerchhäusern ist eine Höhe der traufseitigen Außenwände von maximal 7,5 m zulässig. Die Maße beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Abschnitts der Straße „Zum Borngraben“, der in der Mitte des Grundstückes Flur 1 Nr. 674 liegt (Höhenbezugspunkt).

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 1 Baum zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Zone IIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen I bis V der Stadt Groß-Umstadt (Verordnung vom 30.01.2007, StAnz. 11/2007, S. 550 ff).

Hinweise

Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Gehölze)

S, B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(S) Betula pendula (Sand-Birke)
(S, B) Carpinus betulus (Hainbuche)
(S) Cornus mas (Kornelkirsche)
(S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
(S) Corylus avellana (Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
(S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
(S) Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
(S) Linocera xylosteum (Gemeine Heckenkirche)
(S) Malus spec. (Apfel)
(S) Prunus spec. (Kirsche)
(S) Prunus spinosa (Schlehe)
(B) Pyrus communsi (Wild-Birne)
(S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
(S) Rosa canina (Hunds-Rose)
(S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
(S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum
(S) = Strauch

Vorsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver-ordnung - 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

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2020

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg

Datum Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen Bebauungsplan „Zum Borngraben“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg.

Datum Bürgermeister

Katasterstand

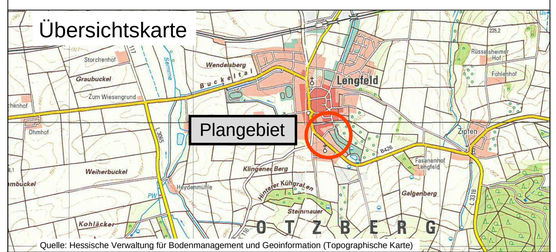
Stand der Planunterlagen: November 2020

Bekanntmachung

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg

Datum Bürgermeister



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Lengfeld

Bebauungsplan
„Zum Borngraben“

- Entwurf -

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PC00018-P

Stand : Dezember 2020

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

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

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\C0\C00018\Entwürfe\20210128_Bebauungsplan_November2020_PC00018-P.dwg