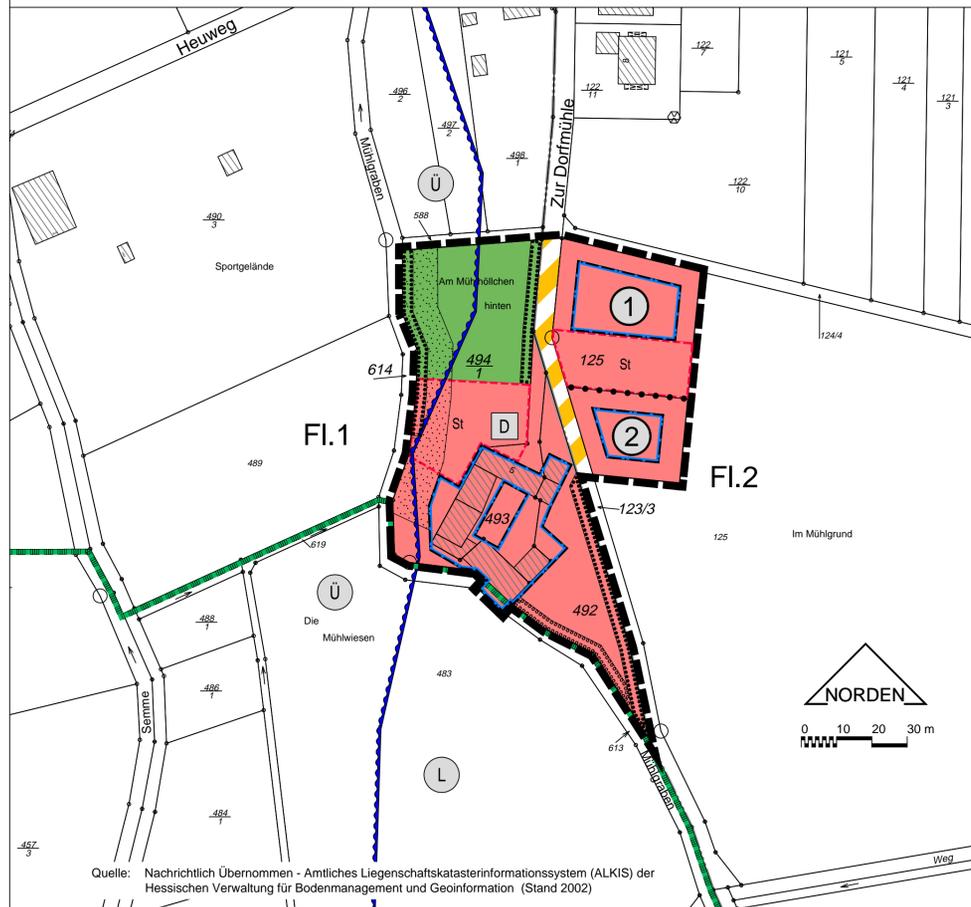


Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Dorfmühle“



Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3.634) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. S. 59) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg am die Außenbereichssatzung für die „Dorfmühle“ im Ortsteil Habitzheim beschlossen.

Vorhaben
Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Zulässig sind:
- Maximal vier Wohngebäude mit insgesamt maximal neun Wohnungen,
 - ein Gebäude zur Unterbringung eines Festsaaus mit einer Grundfläche von maximal 200 m², zudem sind ein Frühstücksraum, eine Küche, Einrichtungen für Getränkeauschank und für die Ausgabe von Catering-Produkten, Sanitäreinrichtungen und sonstige Nebenräume zulässig. Einrichtungen für eine Außengastronomie sind ausnahmsweise zulässig,
 - Gebäude zur Unterbringung von maximal zwölf Pensionszimmern,
 - landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (z.B. Scheune, Stallungen, Schuppen),
 - eine Lager-/Gewerbehalle sowie
 - Stellplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen.

Teilgebiete
Im Teilgebiet 1 ist ausschließlich die Errichtung der unter Nr. 5 aufgeführten Halle zulässig. Es sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
Im Teilgebiet 2 ist ausschließlich ein eingeschossiges Wohngebäude (1 Vollgeschoss) zulässig.

Die Neuerrichtung einer der in Nr. 1 bis 5 genannten Gebäude und Gebäudeteile ist nur als gleichartiges Gebäude oder Gebäudeteil an gleicher Stelle zulässig, wenn es durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde oder das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2, ausgenommen Teilgebiet 2.
Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 10,0 m – bezogen auf das natürliche Gelände. Dieses wird als Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.

Innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage müssen sich die zulässigen Höhen nach den Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude richten.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der „Fläche für Stellplätze“ sind – mit Ausnahme von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen – keine baulichen Anlagen zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind im Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Fläche für Anpflanzungen
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzanzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

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

Je Gebäude ist mindestens ein Niststein für Vögel in die Hauswand oder ein Niststeindachziegel anzubringen (z.B. Nistmöglichkeiten für Mauersegler im Dachbereich, Kolonie-Nistkästen für Sperflinge, Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz)).

Innerhalb von vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbeständen sind mindestens fünf Vogelnistkästen anzubringen.

Alle Nisthilfen und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Funktionsverlust gleichwertig zu ersetzen.

Der Abriss von Bestandsgebäuden sowie Gehölzrodungen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Begleitung der Abrissarbeiten bzw. der Rodung durch fachlich geeignetes Personal (Umweltbaubegleitung) durchzuführen.

Gehölzrodungen unterliegen grundsätzlich der Eingriffsregelung.
Zur Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Leuchten verwendet werden (Natriumdampf-, Niederdruck- oder in der Wirkung vergleichbare Lampen) mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von <70° zur Vertikalen.

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

Dachformen
Es sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung
Die Dachneigung richtet sich zunächst nach den Dachneigungen der Bestandsgebäude. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung zwischen 40° und 48° auszuführen. Denkmalrechtlich genehmigte flachere Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig.

Dachfarbe
Dächer sind mit naturroten, unglasierten, nicht engobierten Tonziegeln zu decken (Biberschwanz oder Tonfalzziegel). Denkmalrechtlich genehmigte andere Deckungen sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Fasadengestaltung
Die Gestaltung der Fassaden ist in Gliederung, Material und Farbe denkmalrechtlich zu genehmigen.

Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze beträgt abweichend von der Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg:

Festsaal: 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze.
Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz
Die Satzung betrifft ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG. Daher bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und im Inneren des Kulturdenkmals sowie alle Maßnahmen am Äußeren der Gebäude der Gesamtanlage der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG.

Hinweise

Vorschlagsliste (standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Walnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix caprea (Palm-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Brunnen Habitzheim des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

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

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.03.2019

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

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

Otzberg, den Bürgermeister / 1. Beigeordneter

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit der von der Gemeindevertretung am beschlossenen Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Dorfmühle“, 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.

Otzberg, den Bürgermeister / 1. Beigeordneter

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 09 / 2018

Bekanntmachung
Der Beschluss der Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Otzberg, den Bürgermeister / 1. Beigeordneter

Zeichenerklärung

- | | |
|---|---|
| Festsetzungen | Nachrichtliche Übernahme |
| Verkehrsfläche | Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Untere Gersprenz“ |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche | Überschwemmungsgebiet (Semme) |
| Überbaubare Grundstücksfläche | Gewässerrandstreifen |
| Baugrenze | Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt / umliegende Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. |
| Private Grünfläche - Wiese | Hinweis |
| Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern | Gebäudebestand, lt. Kataster |
| Fläche für Anpflanzungen | |
| Teilgebiet | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| Fläche für Stellplätze | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | |



Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim
Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Dorfmühle“
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB80044-P
Stand : Mai 2019

planungsbüro für städtebau
göinger_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