

# Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

# Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Dorfmühle“



Quelle: Nachrichtlich übernommen - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand 2002)

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Verkehrsfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche - Wiese
- Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Untere Gersprenz“

### Hinweis

- Gebäudebestand, lt. Kataster

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:

1. Maximal drei Wohngebäude mit insgesamt maximal acht Wohnungen,
2. ein Gebäude zur Unterbringung eines Festsaaes mit einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, 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,
3. Gebäude zur Unterbringung von maximal zwölf Pensionszimmern,
4. landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (z.B. Scheune, Stallungen, Schuppen),
5. eine Lagerhalle sowie
6. Stellplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen.

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

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.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 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.

### 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 Sperlinge, 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.

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

Gegneigte Dächer dürfen eine Neigung von maximal 45° aufweisen.

### Dachfarbe

Dächer dürfen ausschließlich mit grauen oder rotbraunen Materialien eingedeckt werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

### Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind ausschließlich mit hellen oder gedeckten Farbtönen zu versehen.

Bei Fassadenverkleidungen sind Verblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Kunststoff, bituminöser Pappe (Mauerimitation) sowie Asbestzement unzulässig.

### Stellplätze

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

Festsaal: 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze.

## Hinweise

### Vorschlagsliste

#### (standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- 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)

## 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

## 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 ausgetriggert.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg.

Otzberg, den ..... Bürgermeister / 1. Beigeordneter

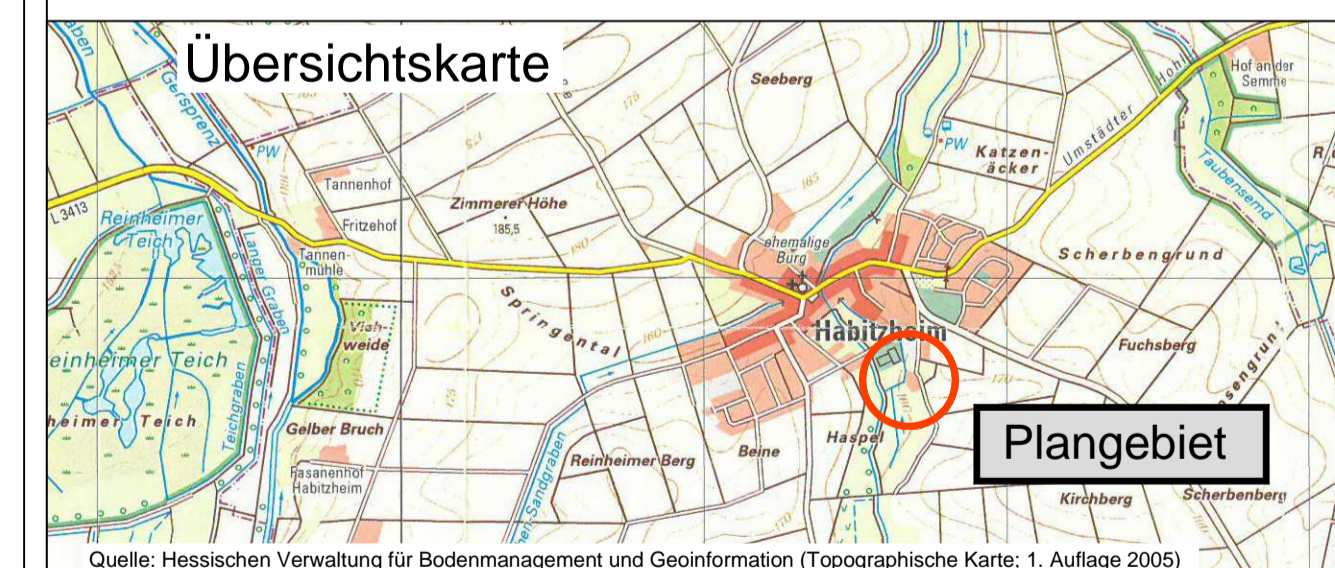
### Katasterstand

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



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte: 1. Auflage 2005)

## 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

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