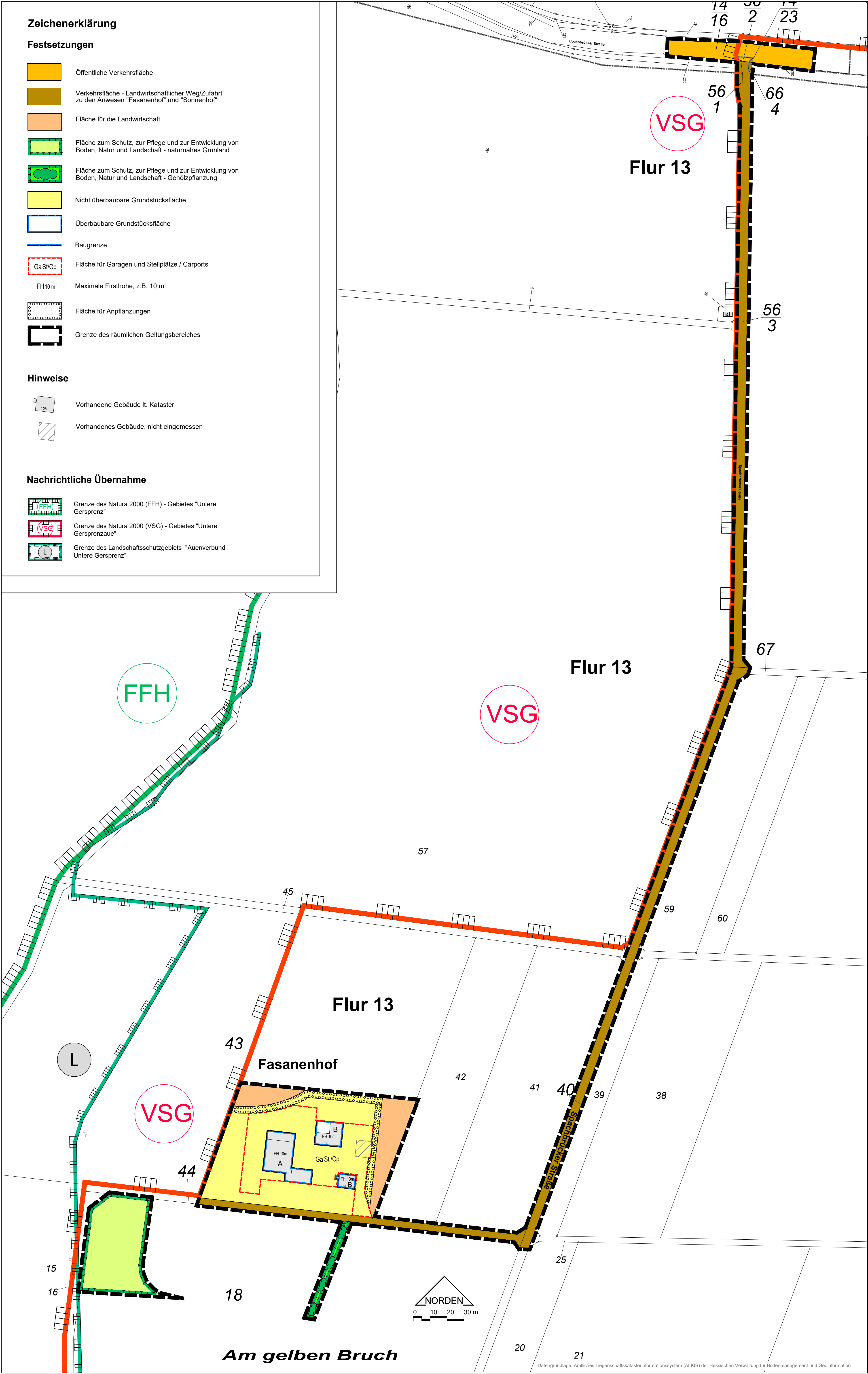




Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Bereich „Fasanenhof“ im Orts- teil Habitzheim beschlossen.

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

Zulässigkeit von Vorhaben

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Zulässig sind:

- innerhalb der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude zur Unterbringung eines kleineren Gewerbebetriebes mit einer Grundfläche von bis zu maximal 250 m² sowie eine Wohnung mit einer Grundfläche von bis zu maximal 300 m²,
- innerhalb der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für private Pferdehaltung (Stallung) mit einer Grundfläche von bis zu maximal 150 m²,
- innerhalb der mit Ziffer „B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zwei Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen,
- innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Nebenanlage für den Pferdeauslauf, jedoch nur auf einer Fläche von maximal 150 m². Diese Nebenanlage ist unmittelbar nördlich angrenzend an die in der Satzung festgesetzte und mit Ziffer „A“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche zu errichten,
- die festgesetzten Baugrenzen der mit Ziffer „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche können durch untergeordnete Bauteile wie Überdachungen um bis zu 2,0 m überschritten werden, soweit nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen.

Die alsbaldige Neuerrichtung einer der in Nr. 1 bis 3 genannten Gebäuden ist nur als gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle zulässig, wenn es durch Brand, Natur- ereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde oder das vor- handene Gebäude Missestände oder Mängel aufweist.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) vollständig anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Der Abstand innerhalb der Reihen darf 2 m nicht überschreiten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnahes Grünland

Auf der gesamten Fläche ist ein naturnahes Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung einzuzäunen. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemittel ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige, geschlossene und freiwachsende Heckenpflanzung unter ausschließlicher Verwendung der Arten der Vorschlagsliste (Standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher) anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

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

Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Gegensteile Dächer dürfen eine Neigung von maximal 30 Grad aufweisen.

Dachfarbe

Dächer dürfen ausschließlich mit grauen oder schwarzen Materialien eingedeckt werden. Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig.

Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind ausschließlich mit hellen oder gedeckten Farbtönen zu versehen.

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

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken sowie als in diese inte- grierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m - bezogen auf die Oberkante der Wegeparzelle Flur 13 Nr. 44 - zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste
(standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher)

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

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind im unver- änderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vommit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet

Veröffentlicht im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlichund öffentlicher Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich

Beschluss

Als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen am

Datum

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg am beschlossenen 2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 "Fasanenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Satzungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg.

Datum

Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 08 / 2024

Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung wurde gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung amortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

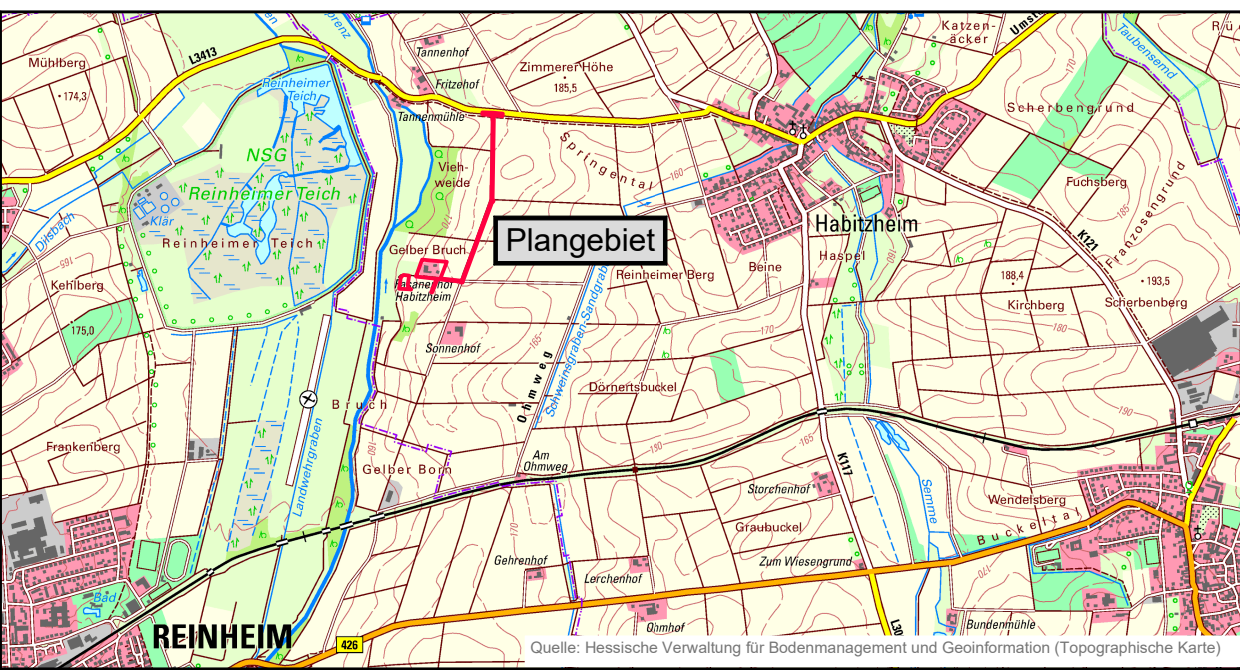
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

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 28.05.2018, GVBl. I S. 198

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



Diese 2. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die 1. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fasanenhof“ in allen ihren Festsetzungen.

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

2. Änderung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Fasanenhof“

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000	Entwurf : Jan. 2026
Auftrags-Nr.: PC10051-P	Geändert:

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

64846 groß-zimmern
im rauen see 1
i.A. Heintz