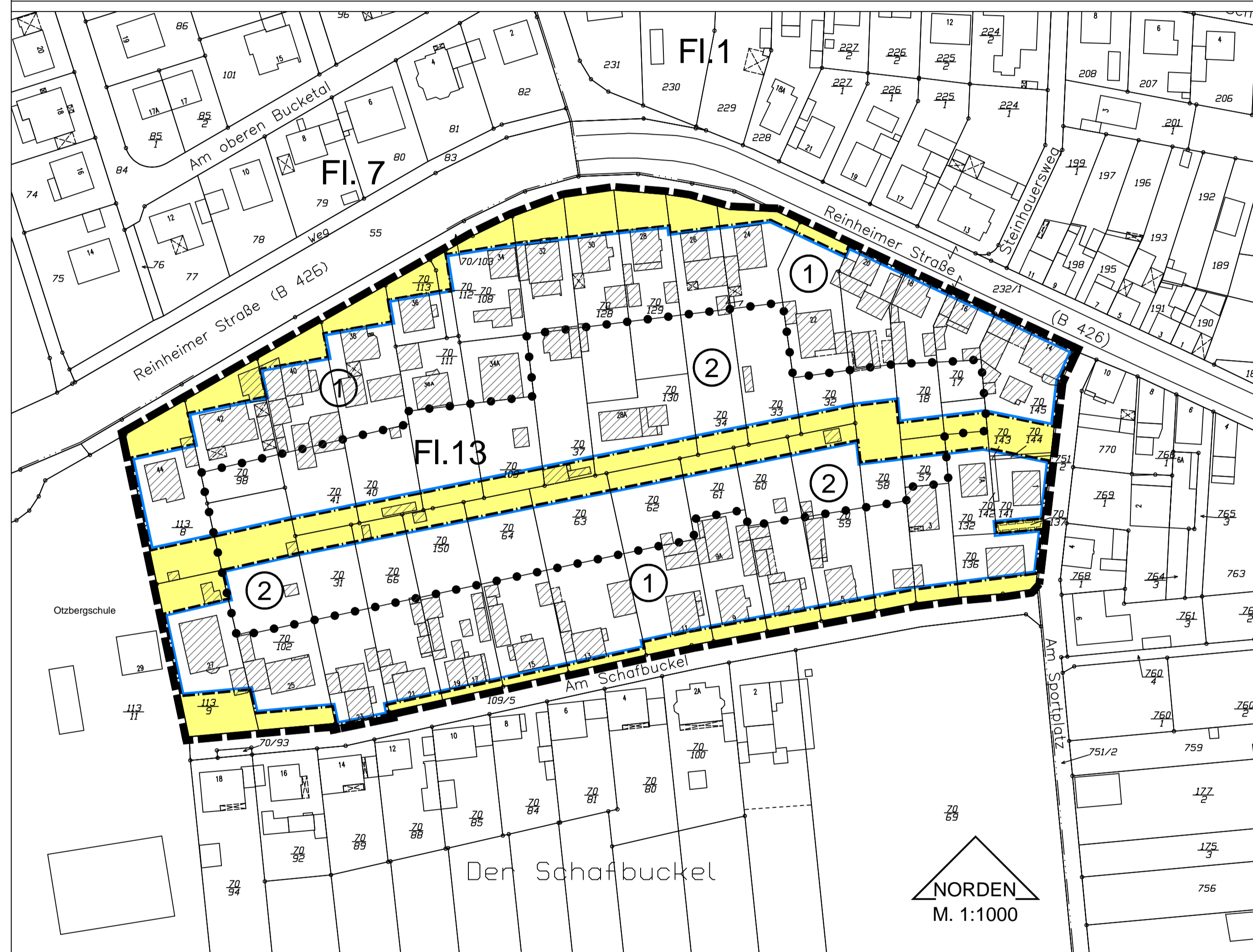


# Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld Bebauungsplan „Am Schafbuckel, 4. Änderung“



Dieser 4. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Am Schafbuckel, 3. Änderung“ in allen seinen Festsetzungen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

- Grundflächenzahl: 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2
- Höhe baulicher Anlagen: Wird im Gebiet 2 ein Gebäude mit einem Satteldach errichtet, so beträgt die Höhe baulicher Anlagen maximal 9,0 m - bezogen auf das natürliche Gelände.
- Bauweise: offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Je Grundstück dürfen maximal zwei Wohngebäude errichtet werden, bezogen auf den im Planbild angegebenen Katasterstand.
- Im Gebiet 1 ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Im Gebiet 2 ist die Errichtung von einer Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG

### Traufaußenwandhöhen

- Die Höhe traufseitiger Außenwände - bezogen auf das natürliche Gelände - beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche für
  - Gebiet 1: maximal 6,0 m
  - Gebiet 2: Wird ein Krüppelwalmdach errichtet, so beträgt die Höhe der traufseitigen Außenwände, über denen der Krüppelwalm errichtet wird, maximal 5,5 m.
- Ausnahmsweise ist bei Errichtung eines Pultdaches die Überschreitung der festgesetzten Traufaußenwandhöhe zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m - bezogen auf das natürliche Gelände - nicht überschritten wird.

### Kniestock

- Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, so ist die Errichtung eines Kniestocks unzulässig.
- Werden Gebäude mit einem Vollgeschosß errichtet, so ist die Errichtung eines Kniestocks zulässig.

### Stellplätze

- Gebiet 1 und 2: Stellplätze und deren Zufahrten dürfen ausschließlich mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt werden.
- Gebiet 2: Es wird zugelassen, vor der jeweiligen Garage/Carport eines Grundstückes einen Stellplatz innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu errichten.

### Regenwassernutzung

Je Baugrundstück ist eine Stauraumzisterne mit geregeltm Ablauf (z. B. integrierte Schwimmerdrossel) und einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ zu errichten.

### Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind innerhalb des Grundstücks Fl. 13 Nr. 70/136 bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

## Hinweis

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich den Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.11.2018

### Beschluss

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am ..... beschlossenen Bebauungsplan „Am Schafbuckel, 4. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Katasterstand

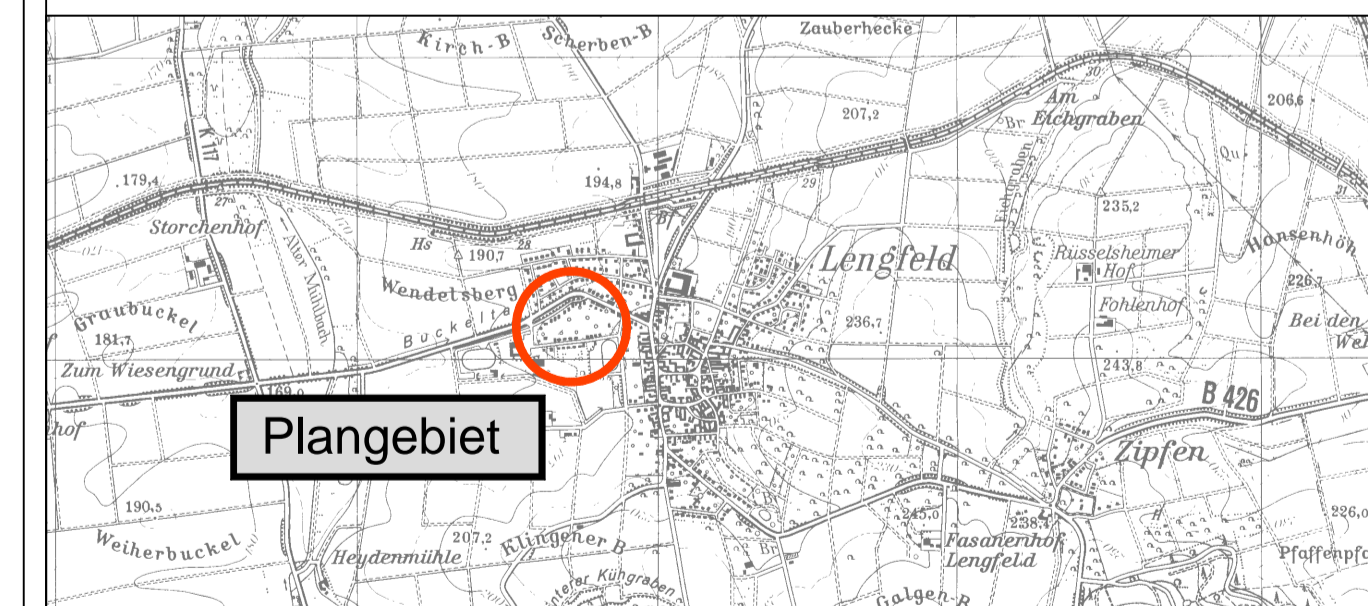
Stand der Planunterlagen: 02 / 2019

### Bekanntmachung

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Übersichtskarte



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Nummer des Gebietes
  - Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Grundstückes Fl. 13 Nr. 70/132
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweis**
- Gebäudebestand lt. Kataster

## 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

Gemeinde Otzberg  
Ortsteil Lengfeld  
Bebauungsplan  
„Am Schafbuckel, 4. Änderung“  
**- Entwurf -**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB90005-P  
Stand : Januar 2019

**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