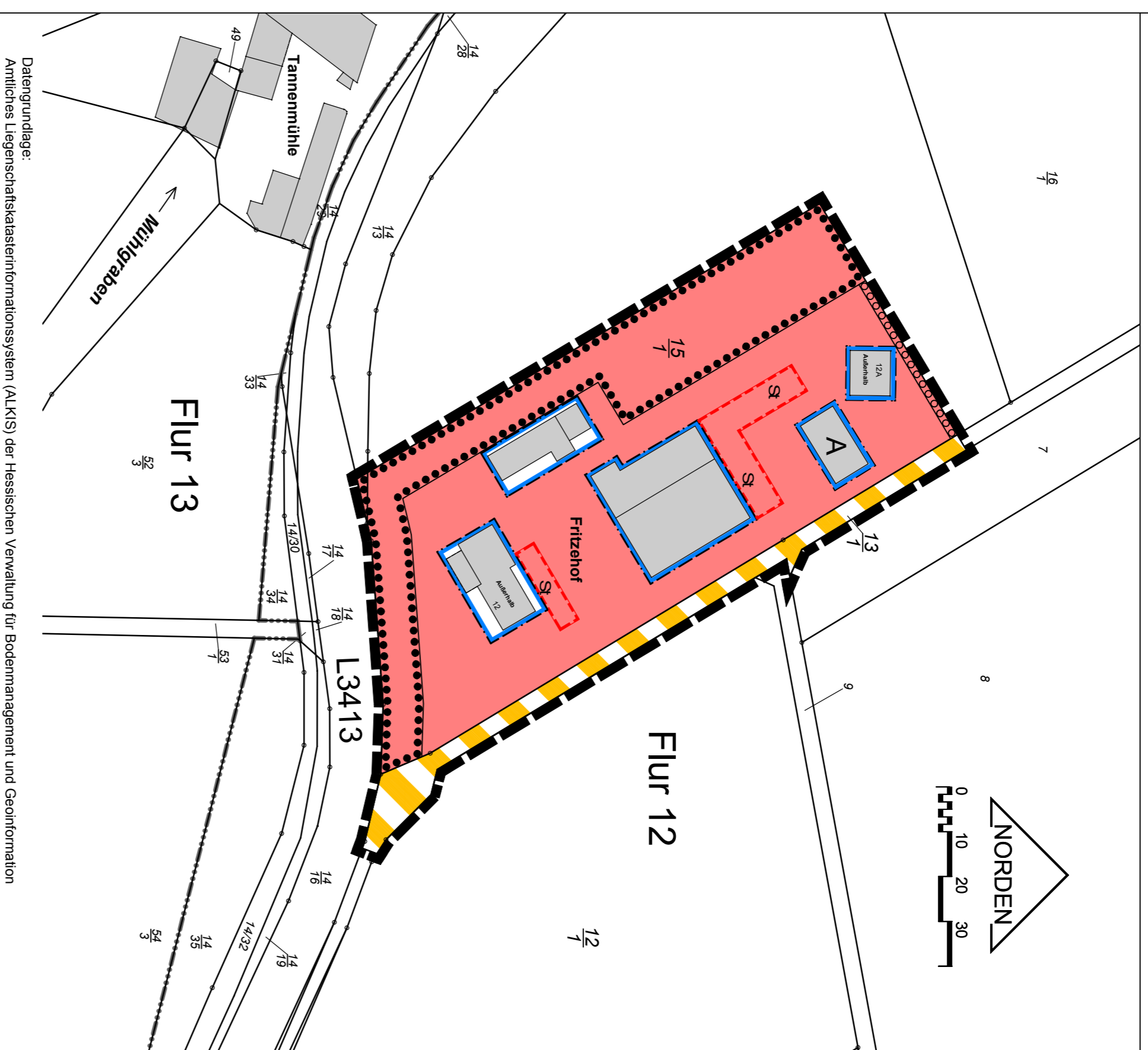


Gemeinde Otzberg, Ortsteil Habitzheim

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Fritzehof“



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 den Bereich „Fritzehof“ 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 zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung.
2. ein Gebäude zur Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft, wobei die Gasträume, einschließlich Küche und Sanitärerichtungen, maximal 150 m² aufweisen dürfen. Der Außenrestaurantbereich ist auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Gasträumen ist auch die Durchführung kultureller Veranstaltungen (z.B. Lesungen, Theater) zulässig. **Die gastronomische Nutzung ist nur von Mai bis Oktober und an maximal fünf Tagen in der Woche zulässig.**
3. Landwirtschaftliche Betriebsrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
4. landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (z.B. Scheune, Stallungen, Schuppen).
5. ein Hofladen zur Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte 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 wurde oder das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist.

Zahl der Vollgeschosse: 1

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

Geneigte Dächer dürfen eine Neigung von maximal 30° aufweisen.

Dachterane

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 Farbtonen zu versehen.

Bei Fassadenverkleidungen sind Verblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Wapenstein, Mosaik, Kunststoff, bitumendoser Pappe (Mauernitilation) sowie Asbestzement unzulässig.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Bodenkontaminier

In einer Entfernung von ca. 100 m bis 120 m östlich bzw. südöstlich sowie von ca. 70 m westlich des Plangebietes befinden sich drei Bodenkontaminier (steinzeitliche Siedlungsvestie). Bodenvergiftungen bedürfen gemäß § 18 Abs. 1 HOSchG der Genehmigung.

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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat W/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefährden, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

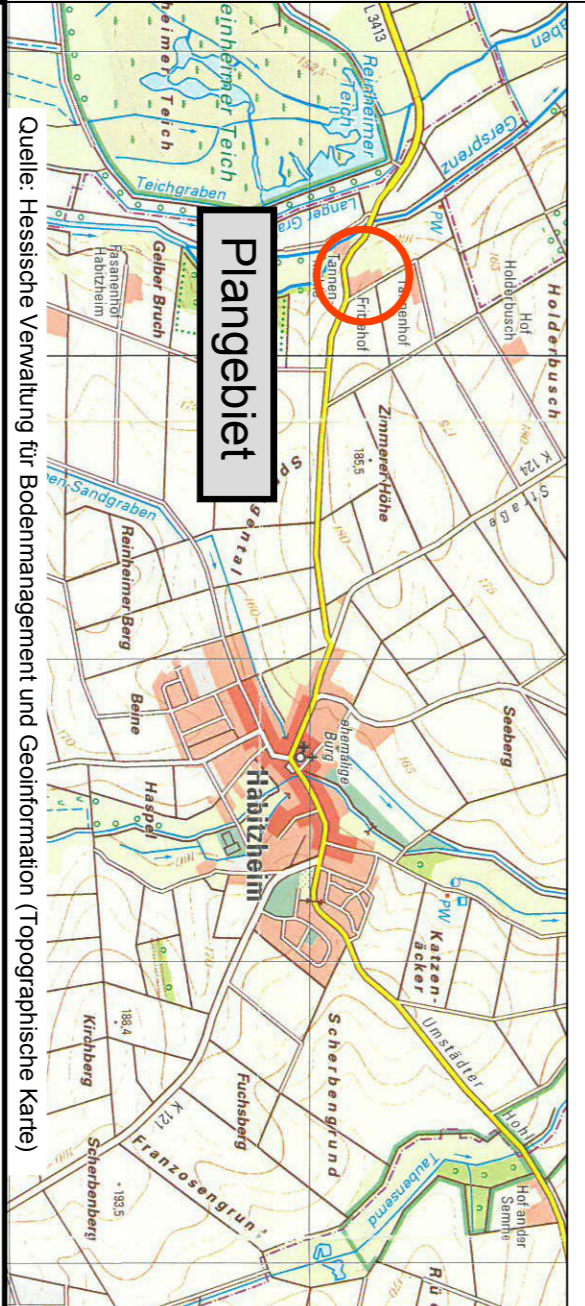
Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg / Zutritt zum Anwesen Fritzehof
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Stellplätze
- Teilgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

- Gebäudebestand, lt. Kataster



Übersichtskarte

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

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB80060-P
Stand : September 2019

planungsbüro für städtebau

göhringer_hoffmann_bauer
Im rauhen see 1 493 33
64846 groß-zimmern
mailto:info@planung-phb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de