Gemeinde Otzberg
Ortsteil Habitzheim

KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG
09. JULI 2001
AZ

Bebauungsplan

„Die Schloßwiesen“
(in Textform)

---

planungsbüro für städtebau
basan neumann bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P170064-B
Bearbeitet: April 1997
Geändert: August 2000

2118-10841000 01

Aufgrund der §§ 5 und 51 der hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBI. I S. 534) sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg am 10.04.2000 den folgenden Bebauungsplan „Die Schloßwiesen" (in Textform) - bestehend aus 7 Seiten - beschlossen:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Habitz-heim Flur 1 Nr. 17 - 51, 52/3,- 52/12 und 549.

2 Nutzung

Das Grundstück Flur 1 Nr. 549 wird als öffentliche - Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 17 - 51 und 52/3 - 52/12 werden als private Grünfläche - Garten festgesetzt. Pro Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube inklusive überdachtem Freisitz bis maximal 18m^2 zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

3 Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist bei Gärten mit mehr als 250 m^2 Fläche je erreichter 250 m^2 Gartenfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste I oder ein Nußbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Auswahlliste I

Apfel Birne

Winterrambour Gute Graue

Rheinischer Bohnapfel Gellerts Butterbirne

Schafsnase Grüne Jagdbirne

Jakob Lebel Mollebusch

Goldparmäne Clapps Liebling

Schöner aus Nordhausen

Gravensteiner Pflaume. Zwetschge

Boskoop Wangenheims Frühzwetschge

Gewürzluiken Hauszwetschgen in TypenInnerhalb der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 549 sind entlang der Bachparzelle der Semme pro lfd. 10 m - soweit nicht bereits vorhanden - Einzelbäume der Art Salix alba (Silber-Weide) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind als Kopfweiden auszubilden und alle 5 bis maximal 7 Jahre zu schneiden.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche - Garten

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist auf Anweisung der Gemeinde Otzberg **verboten:**

1. Das Ausbringen von Dünger in der Zeit vom 01. November -31. Januar eines jeden Jahres.

2. Beim Ausbringen von Gülle darf eine Höchstmenge von 80 kg/ha Rein-Stickstoff pro Gabe auf Grabeland -und von 60 kg Rein-Stickstoff pro Gabe auf Grünland nicht überschritten werden. Die Höchstgabe auf Grünland während der Zeit vom 01. November -31. Januar beträgt 40 kg/ha.
3. Das Ausbringen von organischen Düngemitteln auf tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden soweit - insbesondere bei Hangneigung - Abschwemmungsgefahr besteht.
4. Silo-Anlagen, Freigärhaufen und Misthaufen ohne Oberflächenabdichtung und Befestigung des Untergrundes.
5. Verbot der ganzjährig unbegrünten Brache, inklusive Selbstbegrünung. Verbot der Rotationsbrache nach späträumenden Hackfrüchten, eine Ausnahme ist nur bei gelungener Untersaat möglich, welche eine Begrünung zu Beginn der Sickerungsperi-ode gewährleistet.
6. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflagen und von in der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmitteln in der jeweils gültigen Fassung genannten Pflanzenschutzmitteln.
7. Das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von - Jauche, Gülle und Silagesickersäften, mit Ausnahme von solchen Anlagen, die einschließlich der Sammeleinrichtungen mit einem Leckerkennungsdrän auf wasserundurchlässiger Unterlage mit Kontrollmöglichkeit oder gleichwertigen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet sind.8. Das Anlegen oder Erweitern von Dränungen und Vorflutgräben. Davon ausgenommen sind die Instandsetzungen und Erneuerungen im Rahmen der Unterhaltung bereits bestehender Entwässerungseinrichtungen.

Neben den in den bestehenden Schutzgebietsverordnungen festgelegten Handlungs- und Duldungspflichten haben die Nutzungsberechtigten auf Anweisung der Gemeinde Otzberg bei der Bewirtschaftung ihrer Grundstücke folgende Regelungen einzuhalten:

1. Die Stickstoffzufuhr für die Hauptfrucht erfolgt unter Berücksichtigung von Bodenvorrat, untergepflügter Zwischenfrucht und Stickstoffdüngung im Hinblick auf den zu erwartenden Stickstoffentzug durch die angebaute Frucht.
2. Bei Ausbringung von Gülle zwischen dem 15. Oktober und dem 15. November eines jeden Jahres sind Nitrifikationshemmer einzusetzen.
3. Nach rechtzeitig geernteten und geräumten Hauptfrüchten sind unabhängig von der Witterung Zwischenfrüchte einzubauen (kein reiner Leguminosenanbau !), sofern nicht der Anbau einer überwinternden Hauptfrucht erfolgt. Der Umbruch hat im spätestmögli-chen Zeitpunkt zu - erfolgen Die Gemeinde Otzberg- stellt das Saatgut für den Zwischenfruchtanbau kostenlos zur Verfügung.
4. Nach Ernte der Hauptfrucht ist eine Stickstoff-Bilanz zu erstellen, die die Stickstoffzufuhr, dem tatsächlichen Stickstoffent-zug gegenüberstellt.
5. Ein noch festzulegender Stickstoff-Bilanz-Überschußwert im Durchschnitt der Fruchtfolge darf dabei nicht überschritten werden.
6. Führung von Schlagkarteien mit

a) Grundstücks- und Lagebezeichnungen,
b) Schlaggröße,
c) Angabe der angebauten Fruchtarten,

d) Art und Menge der Düngemittel sowie der Düngung,
e) Art und Menge der Pflanzenschutzmittel sowie Zeitpunkt ihrer Anwendung,
f} Angabe der Nährstoffzufuhr durch Unterpflügen der Zwischenfrucht sowie
g) Ergebnis der N min-Untersuchung.
7. Vorlage der Schlagkartei an den Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg bis zum 31. März des Folgejahres.Deswerteren haben die Nutzungsberechtigten der privaten Grünfläche - Gärten auf Anweisung der Gemeinde Otzberg folgende **Proben und Versuche** durchzuführen, bzw. zu ermöglichen:
1. Die Nutzungsberechtigten sorgen für Bodenproben zur Festlegung ordnungsgemäßer Düngemaßnahmen. Die Beprobung erfolgt nach den in der Praxis anerkannten und üblichen Methoden.
2. Die Arbeitskreise der Nutzungsberechtigten wählen Versuchsparzellen aus, um die Wirkung von Düngemaßnahmen zu überprüfen und Vergleiche hinsichtlich der Entwicklung der Stickstoffwerte bei gedüngten und ungedüngten Parzellen zu ermöglichen.
3. Die Gemeinde Otzberg schafft sich ein Quantofixgerät an, um den Stickstoffgehalt von Flüssigmist zu ermitteln. Mit der Durchführung- der Probenahmen und Analysen kann eine neutrale Person beauftragt werden.
4. Zur Ermittlung von Wasserbewegungen und der Auswaschung ist ggf. ein Lysimeterversuch vorzunehmen.
Für das Wasserschutzgebiet wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Arbeitsgruppen haben sich regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr zu.treffen. Ihnen obliegen der Erfahrungsaustausch untereinander, die Wahrnehmung von Beratungsangeboten, die Organisation und Auswertung von Beprobungen und Versuchsmaßnahmen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Private Grünfläche - Garten

Gartenlauben dürfen ausschließlich als Holzbauten errichtet werden. Außenwände von Gartenlauben dürfen ausschließlich mit Farbanstrichen in natürlichen Holzfarbtönen versehen werden.
Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder als Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Dabei dürfen ausschließlich die in der nachfolgenden Auswahlliste II aufgeführten Arten verwendet werden.

Auswahlliste II

Acer Campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus Avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgäre	-	Gemeiner Liguster
Lonicera Xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage Habitzheim.

Neubauten (Gartenlauben u.a.) müssen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante der Semme einhalten. Werden Gartenlauben im Überschwemmungsbereich der Semme errichtet, so bedürfen diese einer Befreiung gemäß § 71 HWG.

Außenwände von Gartenlauben dürfen gemäß § 52 HBO aus Holz bestehen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Planausschnitt zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Lan-desarnt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.1992

Offenlegung
' Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.11.1999 bis 05.01.2000

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10,04.2000

05.07.2001
Datum

Unterschrift
(Ohlemüller, Bürgermeister)

Bekanntmachung

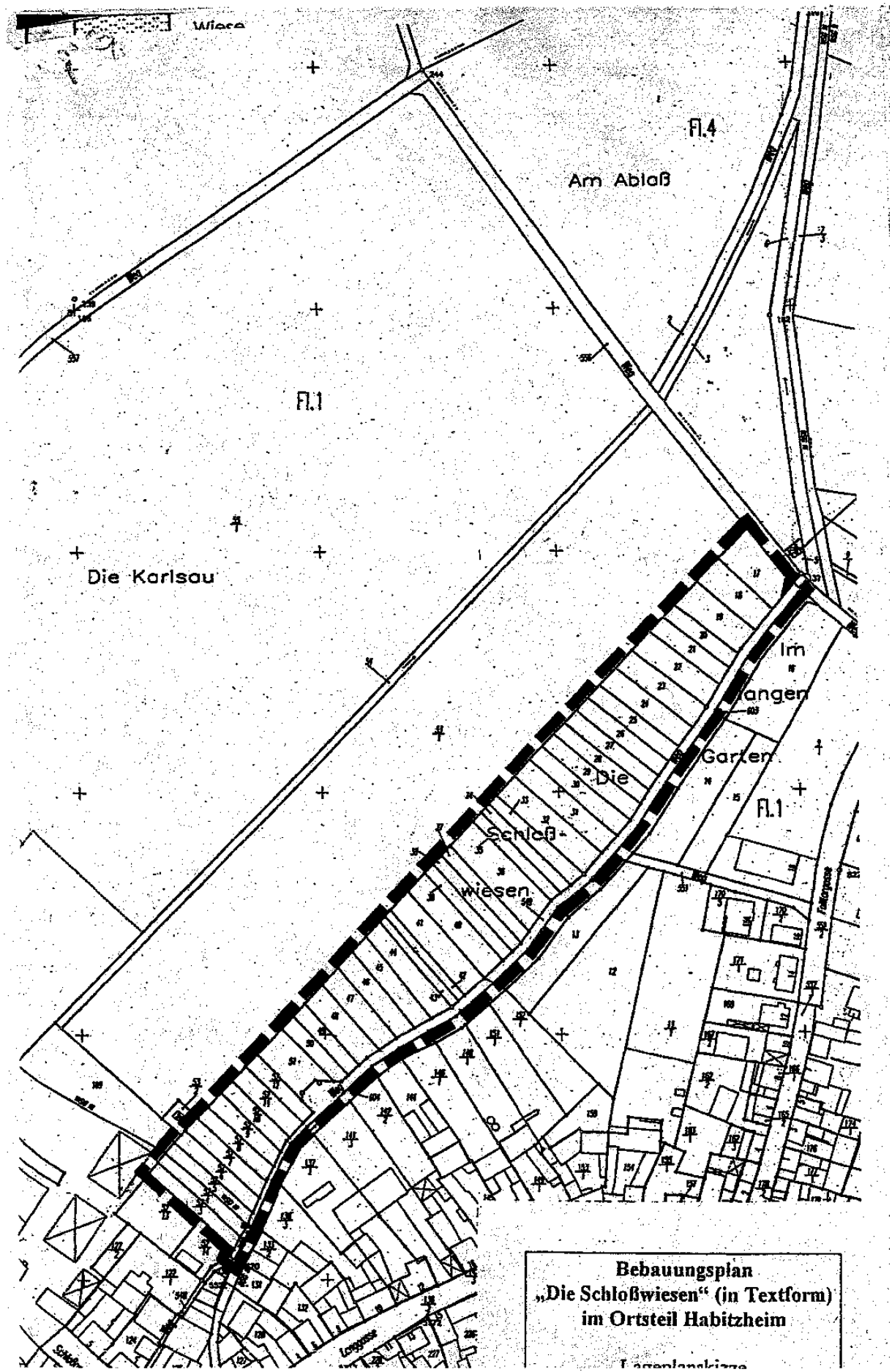
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 31.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

05.07.2001
Datum

Unterschrift
(Ohlemüller, Bürgermeister)

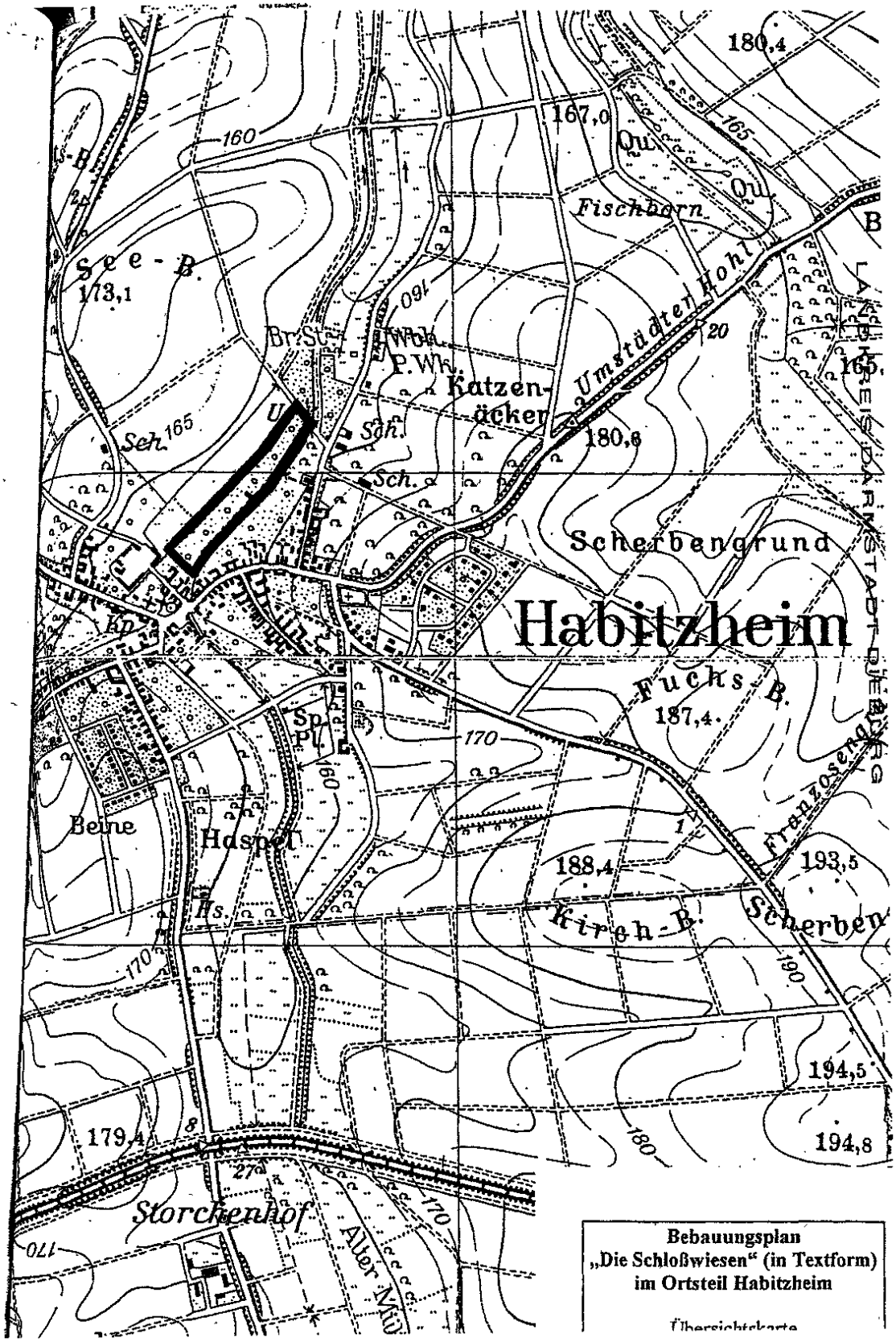
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBi. i S. 2141
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsver-ordnung -BauNVO-} in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.011990, BGBl. l S. 132
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. l S. 534
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. i S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBI. l S.567



Bebauungsplan
„Die Schloßwiesen“ (in Textform)
im Ortsteil Habitzheim

Lageplanskizze


Habitzheim
Scherbengrund
Katzen-
äcker
Umstädter Hohl
Fischborn
See-B.
173,1
Fuchs-B.
187,4
Kirch-B.
Scherben
Beine
Haspel
Storchenhof
Alter Weg
Französengraben
180,4
167,0
180,8
188,4
193,5
194,5
194,8
179,4
Bebauungsplan
„Die Schloßwiesen“ (in Textform)
im Ortsteil Habitzheim
Übersichtskarte