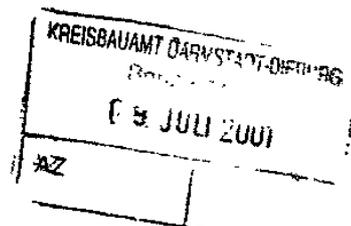


**Gemeinde Otzberg**  
Ortsteil Habitzheim



**Bebauungsplan**  
**„Die Bachgärten“**  
**(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. 17-B-65  
Bearbeitet: April 1997  
Geändert: August 2000

2110 - 108410101

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534) sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg am 10.04.2000 den folgenden Bebauungsplan „Die Bachgärten“ (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. 499, 500/1, 502, 503/1, 503/2, 504 - 507, 591 sowie die nördlichen Teilflächen der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 590, die unmittelbar südlich an die o. g. Grundstücke angrenzen.

### **2 Nutzung**

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 590 teilweise und Nr. 591 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 499, 500/1, 502, 503/1, 503/2 sowie 504 -507 werden als private Grünfläche - Garten festgesetzt. Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube inklusive überdachtem Freisitz bis maximal 12m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,0m, bezogen auf das natürliche Gelände. Maximal 10 % der Gartengrundstücksfläche dürfen versiegelt werden.

### **3 Anzupflanzende Einzelbäume**

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist bei Gärten mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Fläche je erreichter 250 m<sup>2</sup> 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	<u>Pflaume, Zwetschge</u>
Boskoop	Wangenheims Frühzwetschge
Gewürzluiken	Hauszwetschgen in Typen

Innerhalb des Grundstückes Flur 1 Nr. 590 teilweise 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 anzupflanzen. Die Bäume sind als Kopfweiden auszubilden und alle 5 bis 7 Jahre zu schneiden.

### **4 Fläche für Anpflanzungen**

An der Südgrenze des Grundstückes Flur 1 Nr. 507 ist in einer Breite von mindestens 3,0 m eine Heckenpflanzung anzulegen und im Bestand zu

unterhalten. Dabei dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten der nachfolgenden Auswahlliste II verwendet werden.

#### **Auswahlliste II**

Acer Campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Comus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher 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<sup>5</sup>

#### **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 80kg/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 unbegrünter Brache, inklusive Selbstbegrünung. Verbot der Rotationsbrache nach späträumenden Hackfrüchten, eine Ausnahme ist nur bei gelungener Untersaat möglich, welche eine Begrünung zu Beginn der Sickerungsperiode 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 überwinterten Hauptfrucht erfolgt. Der Umbruch hat im spätestmöglichen 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 Stickstoffentzug 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<sub>min</sub>-Untersuchung,
7. Vorlage der Schlagkartei an den Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg bis zum 31. März des Folgejahres.

Desweiteren haben die Nutzungsberechtigten der privaten Grünfläche - Garten 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 Versuchspartellen aus, um die Wirkung von Düngemaßnahmen zu überprüfen und Vergleiche hinsichtlich der Entwicklung der Stickstoffwerte bei gedüngten und ungedüngten Partellen 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.

## **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.

### **Hinweise**

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

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

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

## Verfahrensvermerke

### Aufteilung

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

05.07.2000  
Datum



*Altenhöfer*  
Unterschrift  
(Altenhöfer, Bürgermeister)

### Bekanntmachung

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

05.07.2000  
Datum



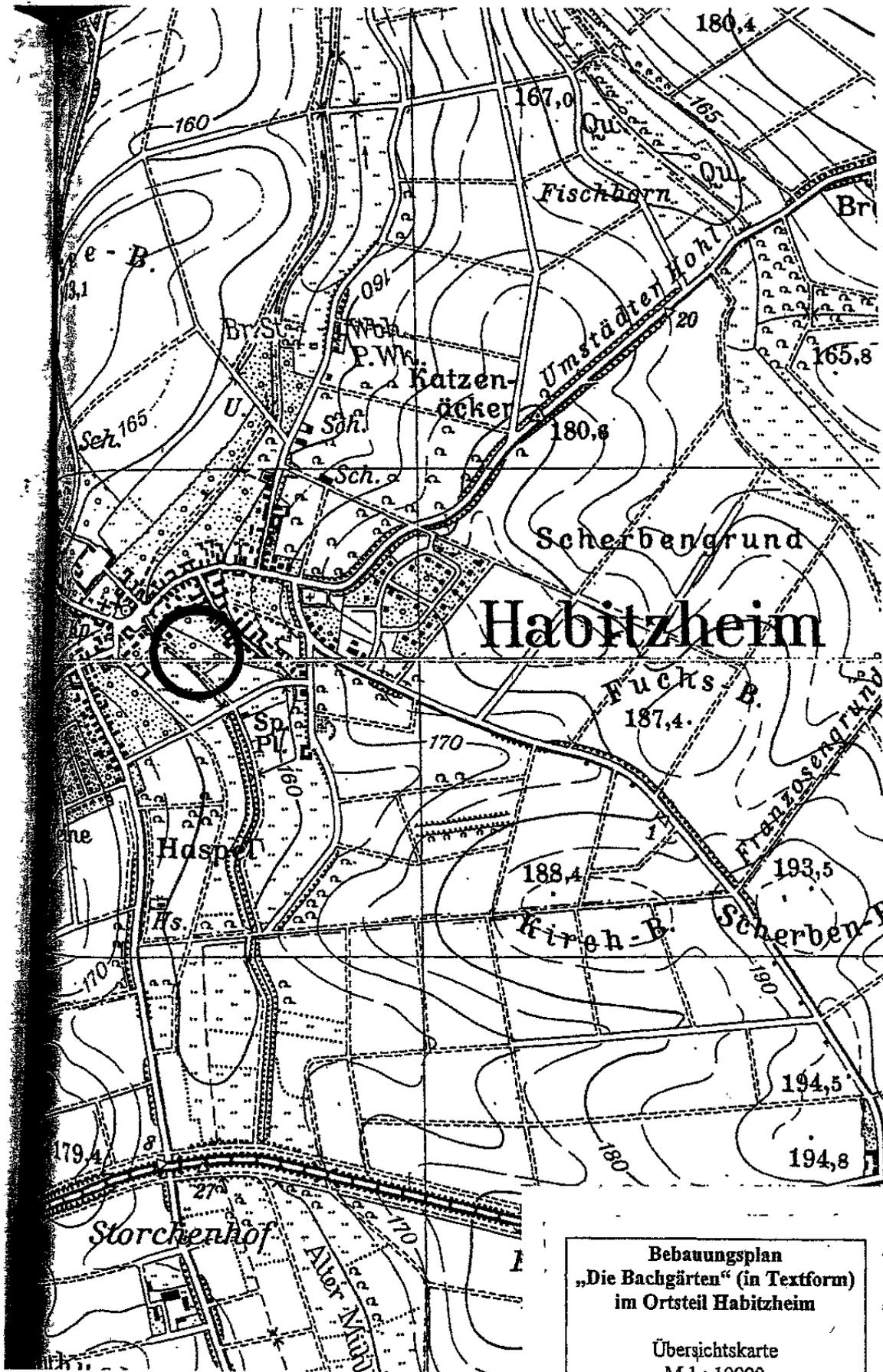
*Altenhöfer*  
Unterschrift  
(Altenhöfer, Bürgermeister)

### Rechtsgrundlagen

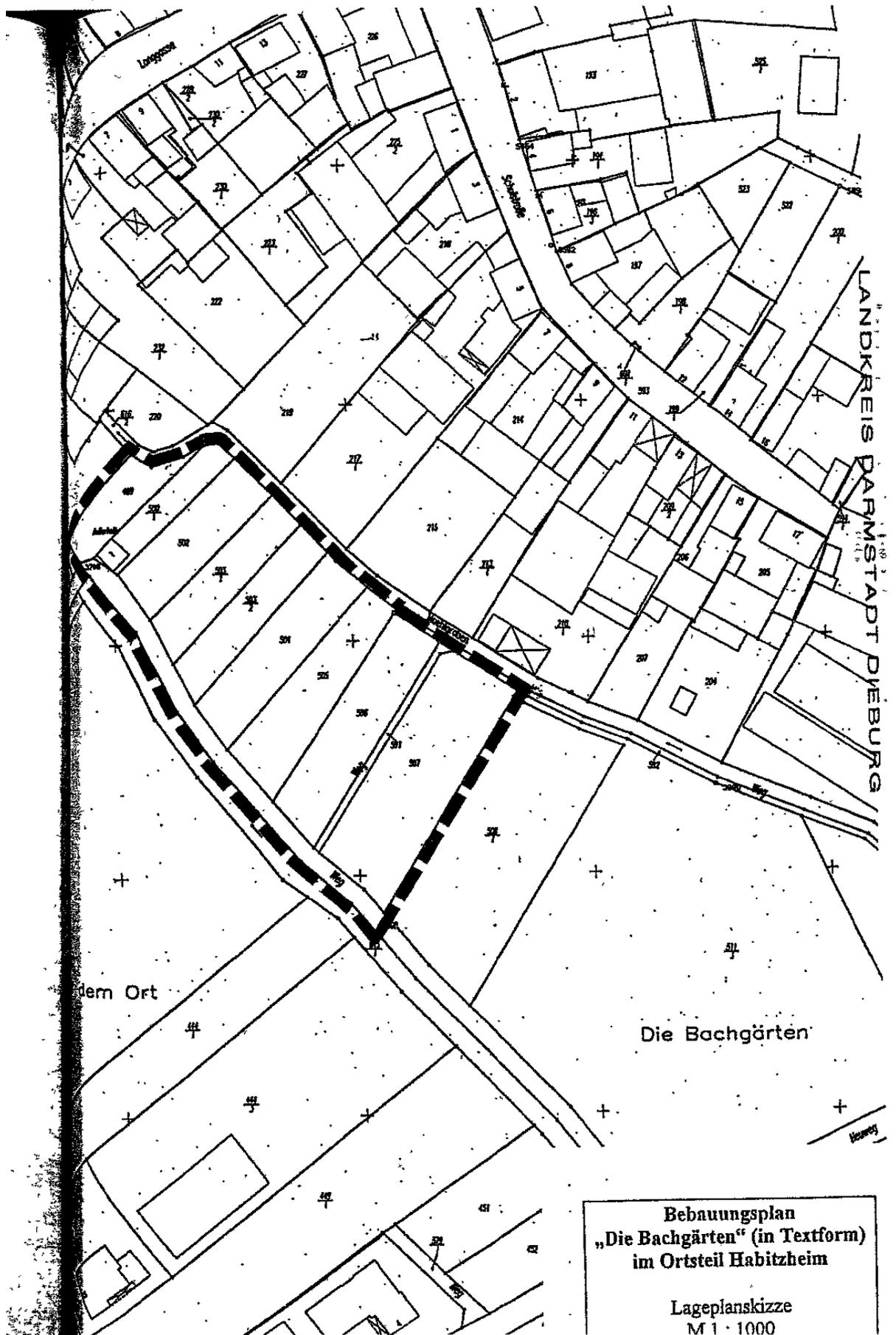
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. IS. 132 § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I 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, GVBl. I S. 567



Bebauungsplan  
 „Die Bachgärten“ (in Textform)  
 im Ortsteil Habitzheim  
  
 Übersichtskarte  
 M 1 : 10000



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

Lageplanskizze  
 M 1 : 1000