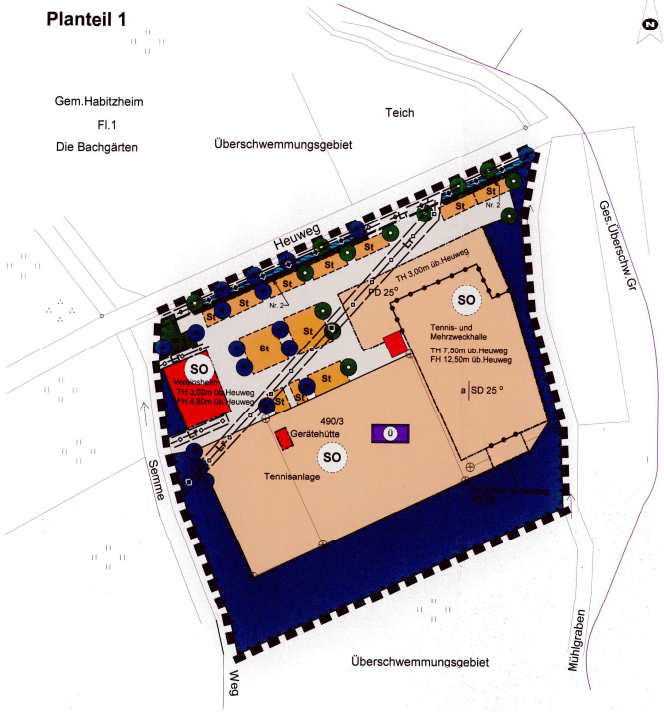
Planteil 1



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO, PlanzV

0. Grenze des Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tennis- und Mehrzweckhalle, Tennisanlage (§ 10 Abs.2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

TH z.B. 3,00m über Heuweg — Traufhöhe (§18 BauNVO)

FH z.B. 4,50m über Heuweg — Firsthöhe (§18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze

Abgrenzung des Maßes der Nutzung; (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Baulinie; (§ 23 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise; (§22 Abs.4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§§ 9 (1) 11 u. (6) BauGB)

5. Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen; (§ 9 (1) 13 und (6) BauGB)

Lr — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers; (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a und (6) BauGB (siehe 7.1 Nr. A4)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b und (6) BauGB

Anpflanzen Bäume: Feldahorn, Birke

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und (6) BauGB

Herstellen Kleingewässer

L — Landschaftsschutzgebiet

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 9 (1) 17 und (6) BauGB

Flächen für Abgrabungen: Überschwemmungsgebiet

Flächen für Aufschüttungen

8. Flächen für die Landwirtschaft

§ 0 (1) 10 und (6) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 (1) 16 und (6) BauGB

Graben für Wasserableitung

U — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

St — Stellplätze

11. Hinweise zu weiteren Planzeichen

Gebäudebestand gemäß Plangrundlage

SD z.B. 25° — Satteldach mit zum Beispiel bis zu 25° Dachneigung; (§81 (1u.3) HBO i.V. mit §9 (4) BauGB)

PD z.B. 25° — Pultdach mit zum Beispiel bis zu 25° Dachneigung; (§81 (1u.3) HBO i.V. mit §9 (4) BauGB)

Ges.Überschw.Gr — Grenze des Überschwemmungsgebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 (2) BauNVO ist in dem Sondergebiet mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Tennis- und Mehrzweckhalle mit einer Clubgaststätte zulässig.
Die bestehende Tennisanlage ist als weiteres Sondergebiet gemäß § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl wird verzichtet. Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO zulässig. Garagen und Carports sind grundsätzlich unzulässig.

2.2 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche gemäß § 20 BauNVO
Auf die Festsetzungen der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §18 (1) BauNVO.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO
Die maximalen traufseitigen Aussenwandhöhen, gemessen ab durchschnittliche Höhe des benachbarten Heweges, dürfen entsprechend der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,20m über der durchschnittlichen Höhe des benachbarten Heweges liegen.

3. Bauweise

Die geplante Tennis- und Mehrzweckhalle ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Bebauung über 50m Länge mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 (4) BauNVO.
Das bestehende Vereinsheim und die Gerätehütte sind durch Baulinien abgegrenzt. Sie sind gemäß § 23 (2) BauNVO zu erhalten, zumal ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen nur in geringfügigem Maß zulässig ist.
Die geplante Tennis- und Mehrzweckhalle ist mit einer Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig. Die Baugrenze darf jedoch nicht überschritten werden bzw. eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig.

4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch bestehende und als solche festgesetzte Verkehrsflächen des asphaltierten Heweges und des teilweise asphaltierten Erschließungsweges gesichert.

5. Nebenanlagen

In dem nicht überbaubaren Sondergebiet Tennis- und Mehrzweckhalle, sind gemäß Stellplatzsatzung die erforderlichen Stellplätze für diese bestehenden und geplanten Sportanlagen festgesetzt.

6. Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Für die vorhandene Löschwasserleitung (DN 600B), die Wasserleitung (DN 500SB), für das Niederspannungskabel und für die Telefonkabel sind Leitungsrechte für die zuständigen Träger festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplatzpflanzung

Für jeweils 4 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum in Pflanzinseln zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten.
Die Anpflanzung ist nur mit Feldahorn (Acer campestre) Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzte Baumschulware - BdB -, mit einem Stammumfang von 14/16 cm vorzunehmen.
Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 qm von jeglicher bodenversiegelnden oder verfestigten Nutzung freizuhalten. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen ist durch geeignete Vorrichtungen zu unterbinden.

Wandbegrünung mit Kletterpflanzen

Fassadensabschnitte ohne durchgängige Fensterflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft vertikal zu begrünen, wie in der aktuellen Richtlinie der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - empfohlen wird.

Geeignete Pflanzenarten sind
- als Selbstkimmer:
  Efeu (Hedera helix)
  Wilder Wein (Parthenocissus, z.B. tricuspidata "Veitchii")
  Spindelstrauch (Euonymus fortunei-Sorten)
  Kletter-Hortensie (Hydrangea anomala ssp. petiolaris)
- als Gerüstkletterpflanzen:
  Pfeifenwinde (Aristolochia), Knöterich (Polygonum), Geißblatt (Lonicera), Waldrebe (Clematis in Sorten), Kletterrose (Rosa).

Dachbegrünung

Die Dächer der Nebengebäude sind auf ihrer Gesamtfläche dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, wie in der aktuellen FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) - Richtlinie empfohlen wird. Hierbei ist die Verwendung eines mehrschichtigen Drainagesystems zu beachten.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zu erhaltenden und zu dicht schließenden Gehölzbestände fortlaufend/jeden Eingrünungen sind durch die entsprechenden Planzeichen 'Baumbestand', 'schwarze Punktreihe' dargestellt.
Die Verpflichtungen gehen auf vorangegangene Baugenehmigungen zurück.

7.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. 1 in der Teilfläche Nordwest/Planteil 1:
Es ist eine standortgerechte Gehölzreihe aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu integrieren. Der Bereich ist im Abstand von 1 m mit den folgenden Gehölzen zu bepflanzen:
in mind. Ser Gruppen Heckenrose, Hasel, Wasserschneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Purpurweide und eingestreut mit Abständen von ca. 6 m untereinander einzelne Frühe Traubenkirsche und weitere Feldahorn.
Dieser Bereich kann sich nach der 2jährigen Anwuchspflege selbst überlassen werden und benötigt allenfalls nach etwa 5-10 Jahren einen kräftigen Rückschnitt an den Außenrändern und ein selektives „auf den Stock setzen„ im Inneren.

Nr. 2 in der Teilfläche Nord/Planteil 1:
Baum- und Gehölzbestand entlang des Heweges.
Der Graben mit fünf Birken und Grabengebüsch sowie mit einem Rasenstreifen entlang des asphaltierten Heweges ist zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Lücken zwischen den Birken sind mit weiteren 4 Birken aufzufüllen.
Die Anpflanzung ist nur mit Betula pendula-Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzte Baumschulware - BdB -, mit einem Stammumfang von 14/16 cm vorzunehmen.
Dieser Bereich kann sich nach der 2jährigen Anwuchspflege selbst überlassen werden und benötigt allenfalls nach etwa 5-10 Jahren einen kräftigen Rückschnitt an den Außenrändern und ein selektives „auf den Stock setzen„ im Inneren.

Nr. 3 in der Teilfläche Ost/Planteil 2:
Feldhecke am Rande des Überschwemmungsgebietes.
Am oberen Rand des Retentionsausgleichs soll eine Feldhecke angelegt werden. Sie wird nach außen begrenzt durch breite Grieser-Kräutersäume. Die Anpflanzung erfolgt mehrreihig im Inneren mit Baumreihen um die sich die Heckensträucher gruppieren.
Auswahlliste der zu verwendenden Gehölze:
>Baumarten (Pflanzqualität Hei. 2xv 100-150 cm):
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
>Strauchar ten (Pflanzqualität vStr 3-5 Triebe 60/100 cm):
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Sal-Weide (Salix caprea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Heckenrose (Rosa canina)
Wildbirne (Pyrus communis)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Holunder (Sambucus nigra)

Dieser Bereich kann sich nach der 2jährigen Anwuchspflege selbst überlassen werden und benötigt allenfalls nach etwa 5-10 Jahren einen kräftigen Rückschnitt an den Außenrändern und ein selektives „auf den Stock setzen„ im Inneren.

Nr. 4 in der Teilfläche Ost/Planteil 2:
Kleingewässer am Rand des Überschwemmungsgebietes als flache, frühjahrsnasse Regenwasser- und Überflutungsmulde. Im Bereich mit Staunässe wird die Anlage einer flachen Mulde bis auf etwa 1,0 m unter Geländeoberfläche in der Form des umgedrehten Uhrglases festgesetzt.
Die ökologische Entwicklung kann eine Lenkung der Sukzession erforderlich machen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur Retentionsausgleichsmaßnahme

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 (2) BauNVO ist in dem Gebiet die Einrichtung einer Überschwemmungsfläche der Semme zulässig. Die bestehende Nutzung Landwirtschaft ist gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt.

2. Fläche für Abgrabung des Retentionsraums und Aufschüttung

Im Anschluß an die Grenze des Überschwemmungsgebietes.
Für den Retentionsausgleich in der Größenordnung von mindestens 1.080 cbm ist am alten Mühlbach (Semme) in der Gemarkung Lengfeld Flur 8, Parzellen Nr: 29-33 auf etwa 5.200 qm eine Abgrabung bis in eine Tiefe von max. 0,5 m unter GOF festgesetzt. Die Abgrabung hat in der Form eines umgedrehten Uhrglases als Mulde im Gelände zu erfolgen.
Die Abgrabungsmasse ist im angrenzenden Grundstücksgelände auf rund 26.000 qm landschaftsgerecht zu verteilen, wobei die Aufhöhung nicht mehr als 0,5 m über GOF betragen soll.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

Dachformen
Zulässig ist das Satteldach mit Solarkollektoren bis zu 25 Grad Dachneigung.
Die Dächer der Nebengebäude sind als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auszuführen und extensiv zu begrünen.

Fassaden
Die Tennis- und Mehrzweckhalle kann nur eine Fassade aus natürlichen Baustoffen z. B. Mauerwerk, Putz, Beton und Stahl erhalten. Kunststoff- und Faserzementverkleidung sind nicht zulässig.

Einfriedungen
Die bestehende Tennisanlage ist mit einem Maschendrahtzaun bis zu 4.00 m Höhe eingefriedet.
Weitere Einfriedungen der Tennis- und Mehrzweckssportanlage sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Befestigungen von Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen
Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen, der Stellplätze und der Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen zulässig. Die im Plan festgesetzten Stellplatzflächen sind durch Pflanzinseln zu gliedern.

2. Trinkwassereinsparung
a) Regenwasserzisternen
Zur Grünanlagenbewässerung sind Regenwasserzisternen anzulegen. Sie sollen den Verbrauch von Trinkwasser reduzieren. Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist daher über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne abzuleiten und mit einer Eieseinrichtung bzw. einer Überlaufeinrichtung zu kombinieren und in die Gewässer abzuleiten. Die erforderliche Speichergröße sollte mind. 15 cbm betragen.

b) Toilettenspülung
Die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Gebäude abfließt, wird für die Toilettenspülung empfohlen.

3. Energieeinsparung/Klimaschutz
Sonnenkollektoren sollen auf allen geeigneten Dachflächen zur Mitnutzung von Strom aus regenerativer Energie installiert werden.

4. Meldepflicht von Bodendenkmalen
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fündgegenstände, z. B. Scherben oder Skelettreste sind gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden bzw. auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

5. Artenschutzmaßnahmen für Tiere
Zur Unterstützung von ortstypischen Vogelarten, Fledermäusen u.a. wird empfohlen:
Am Gebäude sind Einflugöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Lochsteiger und Bausteine vorzusehen. Zum Neten gebäudespezifischen Arten sind Nistkästen einzubauen.
Im Plangebiet sollen Bruthilfen für Meisen und Rotschwanz angebracht werden.
Fluchtanlagen sollen mit insektenfreundlichen Lampen, versehen werden. Das sind mit Zeitschaltung versehene UV-schwache Lampen geringer Hitzeentwicklung sowie Licht-Abschirmung (Natriumdampflampen).

6. Rahmenbedingungen für die Genehmigungsplanung
Im Vorfeld der Genehmigungsplanung für den Neubau der Mehrzweckssporthalle ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag zur wasserrechtlichen Befreiung gem. § 71 HWG mit dem erforderlichen rechnerischen Nachweis für die Gleichwertigkeit des Ersatzretentionsraums zu stellen.

Für die geplante Mehrzweckssporthalle sind geeignete technische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen in das Grund- und Oberflächenwasser zu verhindern. Entsprechende Daten über ggf. wassergefährdende Stoffe bei Überschwemmungen im Plangebiet sind vom Wasserverband Gersprenz anzufordern.

Bevor mit dem Bau der Mehrzweckssporthalle begonnen wird, ist mit der Herstellung der Retentionsausgleichsmaßnahme zu beginnen.

Im Bereich der Telekommunikationslinien, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG beim zuständigen Ressort PTI 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage der Aufgrabungen zu informieren.

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. I S.132.

§ 5 (1) der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und der kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2).

Das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 16.04.1996, GVBl. I S. 145, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 341-381.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002, GVBl. I S. 214, StAnz. Nr. 14 am 25.6.2002 in Kraft getreten am 01.10.2002.

Achtung! Neue Anschrift!

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Präambel

Der Bebauungsplan ist entsprechend BauGB i. d. F. vom 27. Aug. 1997 und BauNVO i. d. F. vom 23. Jan. 1990 aufgestellt.

Verfahrensschritte:

Aufgestellt

Gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung

14.09.1998
Otzberg, den 06.09.2004 — Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 20.08. - 08.10.1999

u. 02.02.2004 - 02.03.2004...durch öffentliche Auslegung.

Otzberg, den...05.03.2004..... Bürgermeister

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom.18.11.1999..bis zum.31.12.1999.

Otzberg, den...05.03.2004..... Bürgermeister

2. Offenlage

Gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom. 02.02.2004.bis zum.02.03.2004.offen gelegen nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am.22.01.2004.

Otzberg, den...05.03.2004..... Bürgermeister

3. Satzungsbeschluß

Gemäß § 10 (1) BauGB hat die Gemeindevertreterversammlung am..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Otzberg, den..22.06.2004..... Bürgermeister

4. Katasterbestätigung

Die Kartengrundlage des Bebauungsplans stimmt mit dem Liegenschaftskataster, Stand.26.08.2004., überein.

Unterschrift
Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg,
Hauptabteilung Kataster, Flurneuordnung
- Katasteramt - Europaplatz 5, 64293 Darmstadt

5. Bekanntmachung

Der Beschluß der Gemeindevertreterversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am..01.07.2004.öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am.01.07.2004.rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Otzberg bereit.

Otzberg, den.03.07.2004. Bürgermeister

PROJEKT:
TSV - SPORTHALLE IN HABITZHEIM
MIT ENTWICKLUNG EINES RETENTIONSRAUMES AN DER SEMME

BAUHERR:
TURN- UND SPORTVEREIN 1911 HABITZHEIM E.V.

PLANUNGSSTUFE:
BEBAUUNGSPLAN „SPORTANLAGE TSV 1911 HABITZHEIM"

MASS-STAB:	PLAN-NR.:	DATUM:	BEARBEITET:
1:500	1	15. Mai 2004	hgf/www

PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT - STADT - ÖKOLOGIE
ÖKOPLANUNG
DR. FRITZ & KOLLEGEN
Arnoldstrasse 36 - 64297 Darmstadt - Tel. 06151-6794564 Fax. 03221-1348421
oekoplan.gross-zimmern@arcor.de