

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"PFARRERS DREISPITZ"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB ist nur die Errichtung eines Betriebs des Landhandels zulässig. Dabei dürfen nur Lagerhäuser und Lagerplätze nebst Büroräumen sowie Sanitär- und Gemeinschaftsräumen einschließlich der zugehörigen technischen Anlagen errichtet werden.

Grundflächenzahl: 0,8
Geschoßflächenzahl: 0,5

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist den entsprechenden Ausweisungen im Plan zu entnehmen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind Gehölze der Auswahlliste I mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/m² anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen, wobei der Anteil einer Art mindestens 5 % der Stückzahl zu betragen hat. Der Baumanteil hat mindestens 5 % zu betragen.

Auswahlliste I

Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitzahorn
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Walnuss
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
(B) Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
(B) Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
(B) Quercus robur	-	Stieleiche
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
(B) Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen, die parallel zur Parzelle Fl. 6 Nr. 255/1 verläuft, ist auf einer Breite von maximal 5 m die Überbauung mit Förderanlagen zulässig.

Private Grünfläche - Grünstreifen

Innerhalb der privaten Grünfläche - Grünstreifen ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Entlang der Wegeparzelle Flur 5 Nr. 43 sind entsprechend der Planfestsetzung innerhalb der privaten Grünfläche - Grünstreifen ausschließlich hochstämmige Obstbäume der Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von dem im Planbild festgesetzten Standort kann bis zu 3 m parallel zum Wegeverlauf abgewichen werden.

Auswahlliste II:

Apfel:	Birne:
Danziger Kautapfel	Clapps Liebling
Gelber Edelapfel	Grüne Jagdbirne
Großer Rheinischer Bohnapfel	
Kaiser-Wilhelm	
Winterrambour	

Entlang der L 3065 sind entsprechend der Planfestsetzung innerhalb der privaten Grünfläche - Grünstreifen ausschließlich Einzelbäume der nachfolgenden Auswahlliste III anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel zur Straßenparzelle abgewichen werden. Die anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich als Hochstämme (dreimal verpflanzte) mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume einer Art verwendet werden.

Auswahlliste III:

Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	-	'Emerald Queen'
Platanus acerifolia	-	Esche 'Westhof's Glorie'
Quercus petraea	-	Platane
Quercus robur	-	Traubeneiche
	-	Stieleiche

Stellplätze

Je drei Stellplätze ist mindestens 1 Baum in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Es dürfen nur die in der Auswahlliste III aufgeführten Baumarten verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 m² von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten. Dabei darf der Pflanzabstand zum Rand dieser freizuhaltenen und vor Befahren und Reparieren zu schützenden Fläche 1,2 m nicht unterschreiten. Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Hofflächen

Die nicht für den Betriebsablauf und für den Andienungsverkehr benötigten Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind mit einer ständigen Vegetation dauerhaft zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Dächer von Siloanlagen.

Fassadenbegrünung

Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 5 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen der Auswahlliste IV dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste IV

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(s) Fallopia aubertii	-	Knöterich
(s) Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie

(s) = selbstkletternde Art

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Dachfarbe

Bei Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern dürfen keine grauen oder anthrazitfarbenen Materialien verwendet werden.

Dachneigung

Es sind nur Dachneigungen von 0° bis 15° sowie von 20° bis 35° zulässig.

Fassadenfarbe

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit hellen, gedeckten Farbtönen versehen werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Vor Abgabe der auf den befestigten Freiflächen anfallenden Abwässer sind diese in einer Zisterne zu sammeln. Die Zisterne ist in einem Ausmaß von 40 cm nach ATV-Arbeitsblatt 127 "Richtlinien für die Bemessung, die Gestaltung und den Betrieb von Regenrückhaltebecken" zu bemessen. Sämtliche anfallenden Dachflächenwässer sind getrennt vom übrigen Abwasser zu sammeln und in den Vorfluter "Beinegraben" einzuleiten.

Hinweis

Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone III A. Die in den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 101 des DVGW-Regelwerkes enthaltenen Verbote sind zu beachten.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.09.1991

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.10.1992 bis 23.11.1992

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 26.04.1993

03.06.1993
Datum



Müller *Beig*
Unterschrift
(Müller, Bgm.) (Baier, 1. Beig.)

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 18.02.93 übereinstimmen.



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

17.03.93
Datum

i.A. Kießler
Unterschrift

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 19.8.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 19. Feb. 1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Lengfeld - 16 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag



PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333

GEMEINDE OTZBERG
ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"PFARRERS DREISPITZ"

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 17-B-49

ENTWURF MÄRZ 1992
GEÄNDERT MAI 1993

712

B L

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Anpflanzungen
- Private Grünfläche - Grünstreifen
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

- Höhenlinie
- Geländeschnitt (siehe Begründung)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102