

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET I "

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,8
Geschäftflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

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

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei Gebäude mit einer Länge von maximal 70 m zulässig sind.

Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,8
Geschäftflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsfläche - Ladegleiszone

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Ladegleiszone ist die Errichtung eines Ladegleises zulässig. Die nicht für die Errichtung des Ladegleises benötigten Flächen dürfen zu maximal 90 % wasserundurchlässig befestigt werden.

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum der nachfolgenden Auswahlhilfe I in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 m² von jeglicher Bodenversiegelung bzw. -verdrichtung freizuhalten. Dabei darf der Pflanzabstand zum Rand dieser freizuhaltenden und vor Befahren und Befahren zu schützenden Fläche 1,2 m nicht unterschreiten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu pflanzen.

Auswahlhilfe I

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Tilia cordata - Winter-Linde

Anzupflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Bäume der Auswahlhilfe II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Gegenstand sind mindestens 30 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m² von jeglicher Bodenversiegelung bzw. -verdrichtung freizuhalten.

Auswahlhilfe II

Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' - Gemeine Esche 'Westhof's Glorie'

Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Gehölzpflanzung ist eine mindestens viereinhalb geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Pflanzabstand darf 1 m nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon ist ein jeweils 15 m tiefer Bereich nördlich und südlich des Kreuzungsbereiches Erschließungsstraße / Landesstraße 3065. Innerhalb dieser Bereiche ist eine ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Hecke

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Hecke sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen. Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese / Gehölzpflanzung

Innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Abgrenzung zu den Baugrundstücken ist eine mindestens dreireihige gemischte Laubgehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu verwenden. Der gegenseitige Pflanzabstand darf 1 m nicht überschreiten.

Ansonsten ist auf der gesamten Fläche eine Wiesenvegetation anzulegen und als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Pro angefangener 100 m² Wiesenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Ausgenommen von diesen Regelungen ist eine maximal 250 m² große Fläche, innerhalb derer die Errichtung eines RÜB (Fangbecken mit Pumpwerk) zulässig ist. Das RÜB ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. Vorschlagsliste I) einzugrünen.

Mit Ausnahme der Fläche für die Errichtung eines RÜB sind Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedigungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ebenso unzulässig wie eine Waldnutzung oder Koppelpaltung.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gehölzgeprägte Biotope

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone I ist eine Wiesenvegetation anzulegen und als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind entsprechend des Planbildes hochstämmige Obstbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone II ist eine Vegetation aus Kräutern und Gräsern anzulegen und als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone III ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone IV sind jegliche Pflegemaßnahmen unzulässig. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Darüber hinaus sind entsprechend des Planbildes drei hochstämmige Laubbäume der Art Fagus sylvatica (Rot-Buche) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedigungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden sind ebenso unzulässig wie eine Waldnutzung oder Koppelpaltung.

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

Gebiet 1 und 2

Baugrundstücksfreihflächen:

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfreihflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen. Der Baumannteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist. Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf nicht anzurechnen. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu pflanzen.

Fassadengestaltung:

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit hellen, gedeckten Farbönen versehen werden. Gebäudeaußenwände müssen nach je 20 m durchgehender Wandlänge mindestens einen Vor- oder Rücksprung von je 0,5 m Tiefe aufweisen.

Einfriedigungen:

Als straßenseitige Einfriedigungen sind Mauern, Wände oder die Durchsicht verwehrende Zäune über 0,5 m Höhe unzulässig.

Lagerplätze:

Schrott- und andere Lagerplätze sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer geschlossenen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zu umgeben.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Hecke, Obstwiese / Gehölzpflanzung, gehölzgeprägte Biotope sowie die öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung werden zu 74 % den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baulflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise und Empfehlungen

Tiefwurzende Gehölze müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungleitungen einhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Extensivwiesen sind ein- bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen soll und das Mahdgut von der Wiese zu entfernen ist.

Hochstaudenfluren sind im Abstand von 3 Jahren einmal zu mähen, wobei die Mahd zwischen den Monaten September und Februar erfolgen soll und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist.

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden insbesondere folgende Arten empfohlen, wobei für die Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese / Gehölzpflanzung sämtliche Baum- und Straucharten verwendet werden sollten.

Vorschlagsliste I

(B, S)	Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B, S)	Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
(B, S)	Carpinus betulus	-	Hainbuche
(B, S)	Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartfögel
(S)	Corylus avellana	-	Waldhazel
(S)	Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
(S)	Eucryphia europaea	-	Pflaumenblüten
(B, S)	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
(B, S)	Juglans regia	-	Walnuß
(S)	Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
(S)	Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
(B, S)	Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
(S)	Prunus spinosa	-	Schlehe
(B, S)	Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(S)	Rosa canina	-	Hunds-Rose
(S)	Salix caprea	-	Sal-Weide
(S)	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(S)	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
(B, S)	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
(B, S)	Tilia cordata	-	Winter-Linde
(S)	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

(B) = Baum
(S) = Strauch

Für Anpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen werden insbesondere folgende regionaltypische Arten empfohlen:

Vorschlagsliste II

Apfel	Birne
Baumanns Renette	Clapp's Liebling
Reichsheimer Weinapfel	Grüne Jagdbirne
Darlinger Kantapfel	Gute Grouse
Gehelmat Dr. Oldenburg	Alexander-Lukas
Rheinischer Bohnapfel	Gelbes Butterbirne
Schöner von Borkoop	Vereins-Dechantsbirne
Fröhner von Bielefeld	Oberbayerische Weinbirne
Bretbacher	
Goldparmäne	
Gravensteiner	
Jakob Leibel	
Kaiser Wilhelm	
Winteramhour, Syn.: Rheinischer Winterambour	
Schöner aus Nordhausen	
Bitterfelder Stämmling	

Schwarze

Königliche Typ Querfurl
Schwarze Schwarze
Teichners Schwarze

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Groß-Umstadt.

Gemäß § 20 HDschG sind Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten bekannt werden, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Aufgrund des möglichen Auftretens von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStG dürfen längs der L 3065 keine Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 3065, errichtet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.11.96

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.12.97 bis 09.01.98

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 03.03.98

20.04.1998

Datum

gez. Müller (Bürgermeister)

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 1.1.1998 übereinstimmen.



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag
Unterschrift

26. Jan. 1998

Datum

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Genehmigt

am 10.07.1998
Az.: V 32.2-61 d 04/01 - Lengfeld 20 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

gez. Droukas-Aouail

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 30.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

30.07.1998

Datum

gez. Müller (Bürgermeister)

Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche - Ladegleiszone
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
197,0 m UNN
Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull
Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Hecke
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese / Gehölzpflanzung
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gehölzgeprägte Biotope

Anzupflanzender Obstbaum
Anzupflanzender Laubbau
Nummer des Plangebietes
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

Mögliche Grundstücksgrenze
Geplante Straßenführung
Mögliche Führung eines Ladegleises
Möglicher Standort eines Einzelbaumes
Natürliche Geländehöhe in Metern über Normalnull
Vorgesehene Teilzone innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gehölzgeprägte Biotope

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

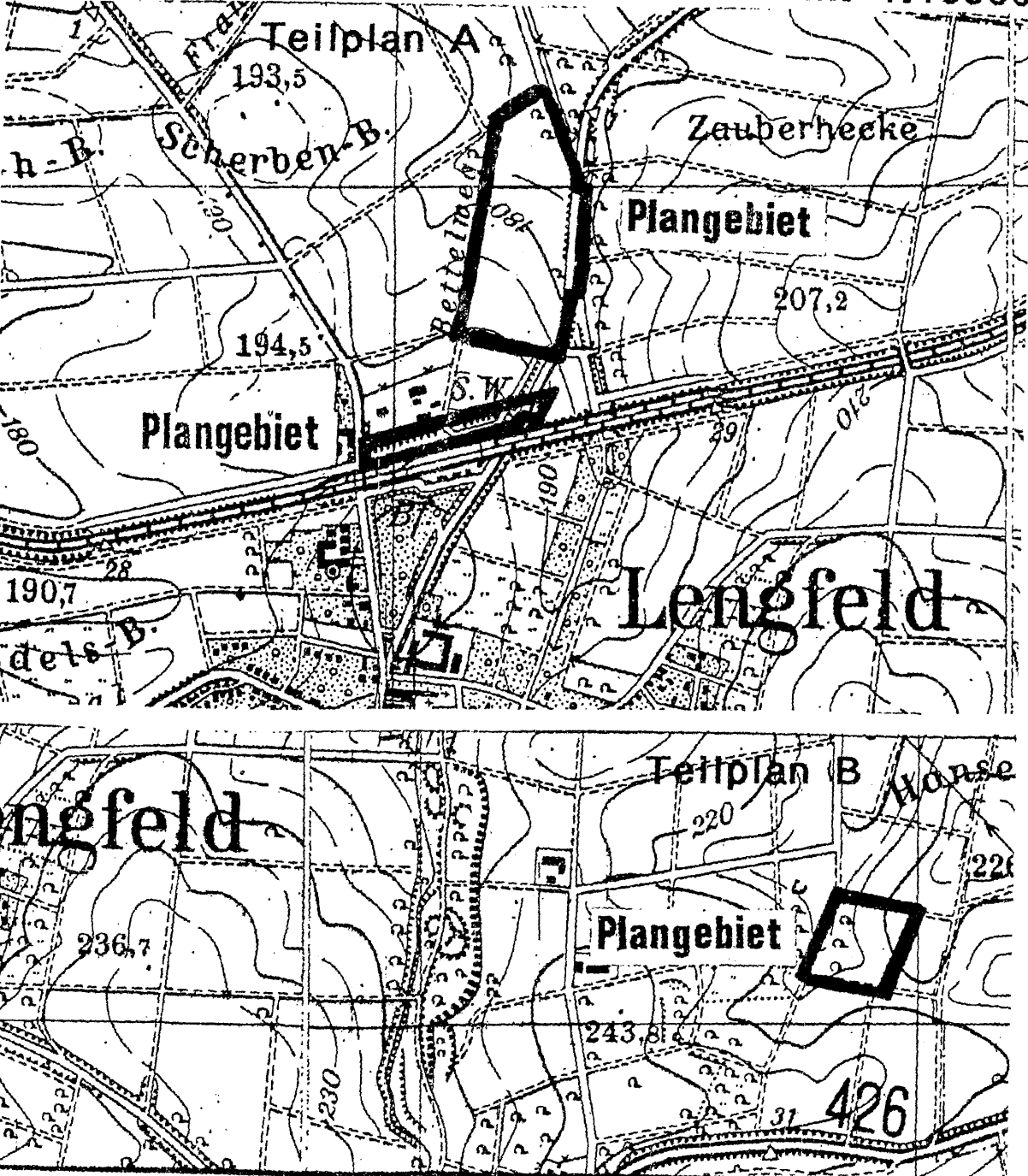
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechts vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Übersichtspläne



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

GEMEINDE OTZBERG
ORTSTEIL LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET I "

MASSSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 17-B-56
ENTWURF MÄRZ 1997
GEÄNDERT OKTOBER 1997