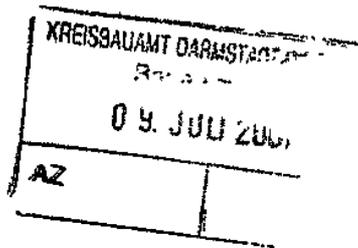


Gemeinde Otzberg
Ortsteil Lengfeld



Bebauungsplan
„Die Brühelgärten“
(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-67
Bearbeitet: April 1997
Geändert: August 2000

2106 - 110010401

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1993 (Gesetzesverordnungsblatt 1 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 Brühelgärten“ (in Textform) - bestehend aus 8 Seiten beschlossen:

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Lengfeld Flur 1 Nr. 265 bis 272, 274 bis 280, 281/1, 282 bis 308, in einer Tiefe von 30 m die östlichen Teilflächen des Grundstückes Flur 1 Nr. 310/2 ausgehend von der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 280, die Grundstücke Flur 1 Nr. 312 bis 319/1, 347/1, 348 bis 360 sowie die Grundstücke Flur 5 Nr. 91 bis 102.

Nutzung

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 280, 282 und 355 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 265 bis 272, 274 bis 279, 283 bis 308, die östlichen Teilflächen der Grundstücke Flur 1 Nr. 310/2 in einer Tiefe von 30 m ausgehend von der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 280, die Grundstücke Flur 1 Nr. 312 bis 319/1, 347/1, 348 bis 354, 356 bis 360 sowie die Grundstücke Flur 5 Nr. 91 bis 102 werden als private Grünfläche - Garten festgesetzt. Pro Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz bis maximal 12m² zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3, 0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 283 bis 285 werden als private Grünfläche - Obstwiese festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je Grundstück ist die Errichtung einer Gerätehütte mit maximal 4 m² Fläche zulässig. Die maximale Höhe der Gerätehütte beträgt 3, 0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist bei Gärten mit mehr als 250 m² Fläche je erreichter 250 m² Gartenfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste I oder ein Nußbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Auswahlliste I:

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>
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 der privaten Grünfläche - Obstwiese ist je angefangener 150 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Auswahlliste I oder ein Nußbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 280 sind entlang der Parzelle des N Beinegrabens 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 fünf bis maximal sieben Jahre zu schneiden.

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

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

1. Das Ausbringen von Dünger in der Zeit vorn 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 60kg 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 min-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 Versuchspartikeln 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 den 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 der nachfolgenden Auswahlliste II zulässig.

Auswahlliste II:

Acer Campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliiger Weißdom
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

Private Grünflächen - Obstwiese

Gerätehütten dürfen ausschließlich als Holzbauten errichtet werden. Außenwände von Gerätehütten dürfen ausschließlich mit Farbanstrichen in natürlichen Holzfarbtönen versehen werden.

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder als offene Weidezäune zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Das Grundstück Flur 1 Nr. 281/1 wird nachrichtlich als Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen.

Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Groß-Umstadt.

Die Grundstücke Flur 1 Nr. 280, 281/1, 282 - 308 sowie die Grundstücke Flur 5 Nr. 91 - 102 befinden sich in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen „Eichgraben“ der Gemeinde Otzberg.

Um bei Beweidung Schädigungen der Bäume auszuschließen, sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Neubauten (Gartenlauben, Gerätehütten u. ä.) müssen einen Mindestabstand von 10m zur Böschungsoberkante des Beinegrabens einhalten.

Außenwände von Gartenlauben und Gerätehütten 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 Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. 12. 1992.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29. 11. 1999 bis 05. 01. 2000.

Beschluß

•Als Satzung gemäß § 10 BauGB Abs, 1 von der Gemeindevertretung beschlossen
am 10. 04. 2000.

05.07.2001
Datum



[Handwritten Signature]
Unterschrift
(Ortenmüller, Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 31. 08. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

05.07.2001
Datum



[Handwritten Signature]
Unterschrift
(Ortenmüller, Bürgermeister)

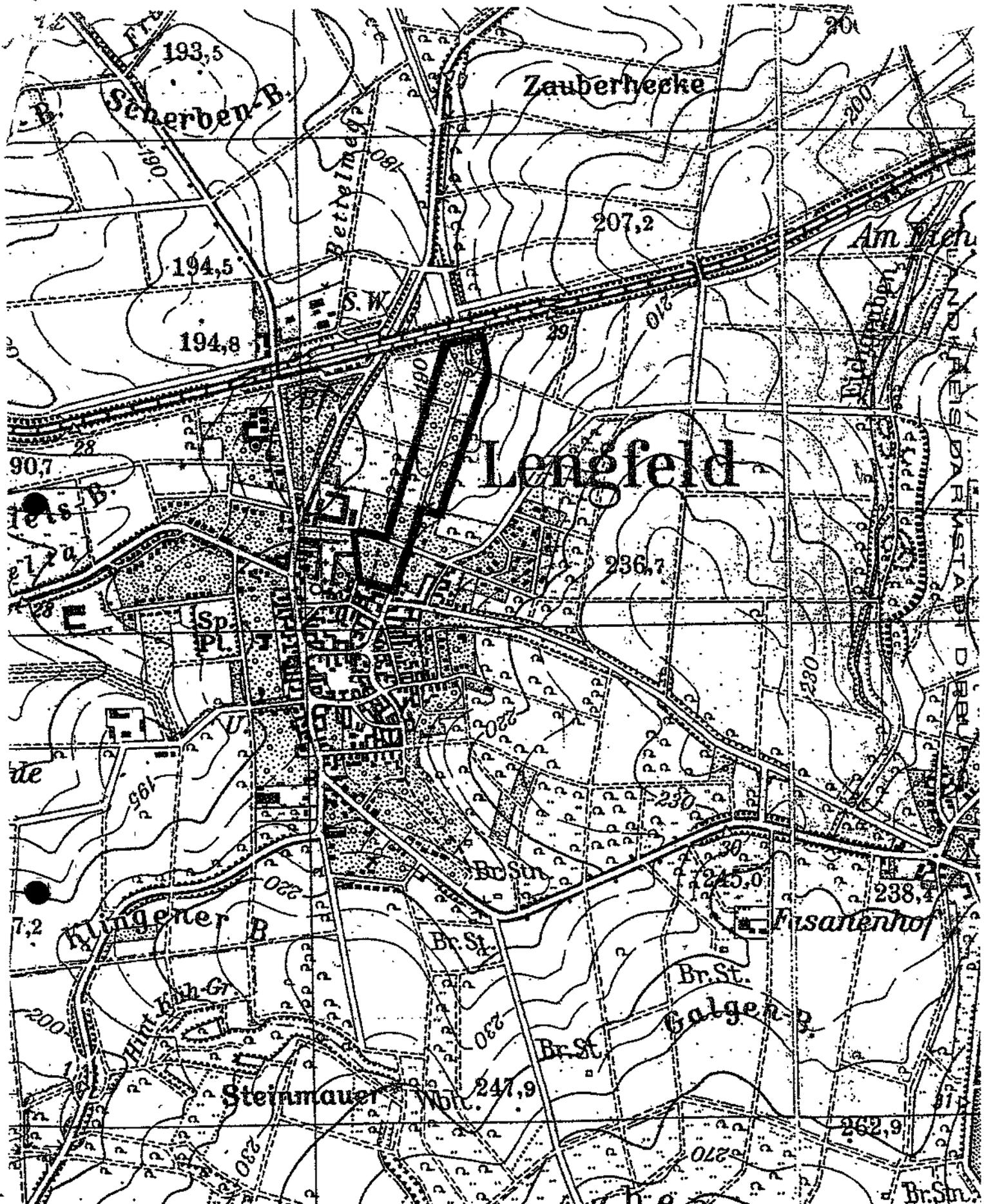
Rechtsgrundlagen

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. I S. 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



Scherben-B.

Zauberhecke

Lengfeld

Am Bach

Klingener B.

Steinmauer

Fasanenhof

Galgen

193,5

194,5

194,8

207,2

236,7

200

200

90,7

7,2

247,9

238,4

262,9

de

200

230

Br. St.

Br. St.

Br. St.

ets B.

Sp.

PL.

Br. St.

Br. St.

Br. St.

Br. St.

Br. St.

Br. St.

Bickhagen

ANDREAS DA

RNSTADT

DEBEL

KA

WA

WA

WA

KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURF
Bauamt
09. JULI 2001
AZ 273

FL.1

FL.5

Die Beune

Brüchel

Die Br

Spielplatz

FL.1

im Brüchel

im Brüchel

Bebauungsplan
„Die Brüchelgärten“ (in Textform)
im Ortsteil Lengfeld

Lageplanskizze
M 1 : 2000

2000 110010401

