

Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld

Bebauungsplan „Gewerbegebiet II, 1. Änderung und Ergänzung“

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Gewerbegebiet I“, „Gewerbegebiet II, 1. Änderung“ (in Textform), „Gewerbegebiet I, 2. Änderung“ (in Textform), „Gewerbegebiet I, 3. Änderung“ und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ in allen ihren Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

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

Grundflächenzahl: 0,8

Hohe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 196,5 m ü. NN. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt mindestens 184,0 m über NN und maximal 184,5 m über NN.

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als „Flächen mit Regelungen zu Aufschüttungen / Abgrabungen“ gekennzeichnet sind, sind Veränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) des natürlichen Geländes bis zu 3 m zulässig. Das Maß bezieht sich auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die sonstigen innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der 4 m breiten Flächen für Anpflanzungen sind dreireihige Hecken aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist pro laufender 10 m Hecke ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Innerhalb der sonstigen Flächen für Anpflanzungen ist pro 1,5 m² ein standortgerechtes und einheimisches Laubgehölz (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Zusätzlich ist pro 100 m² Fläche ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feldgehölz

Innerhalb dieser Fläche sind zwei, jeweils mindestens 300 m² große, Pflanzgruppen mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Zusätzlich sind mindestens 8 einheimische und standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu verwenden.

Die nicht mit Laubgehölzen bepflanzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die als Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Otzberg festgesetzten Bereiche dürfen nicht überpflanzt werden. Aufkommende Gehölze in diesen Bereichen sind zu entfernen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen

Innerhalb der Teilzone I ist eine standortgerechte Wiesen- und Kräutervegetation anzulegen. Die Flächen sind in den ersten drei Jahren mindestens drei mal im Jahr zu mähen. Danach sind die Flächen als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

Innerhalb der Teilzone II ist ein Schilfröhricht anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Die Teilzone III ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind unzulässig.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind innerhalb der Teilzone IV Vernässungsmulden mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Darüber hinaus sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte und einheimische Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Einfriedigungen:

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

Fassadengestaltung:

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit hellen, gedeckten Farbtönen versehen werden. Schwarze und grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenesterrahmen und Sprossen. Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde Otzberg abzustimmen.

Werbelagen:

Werbeanlagen sind als eigenständige bauliche Anlagen (z.B. Werbeturm) unzulässig.

Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude angebracht werden, wobei sie das jeweilige Gebäude nicht überragen dürfen. Leuchtreklamen mit wechsellndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

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

Der Teilplan A liegt in der festgesetzten Zone III A des Trinkwasserschutzbereiches 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.

Die Löschwassermengen, die nicht über das örtliche Wasserversorgungsnetz erbracht werden können, sind durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Löschteich, Zisterne) sicherzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verordnung von HSE/T-Lampen (Beleuchtung des Außengeländes) empfohlen.

Vorschlagsliste I

(standortgerechte und einheimische Laubgehölze im Bereich der Fläche für Anpflanzungen und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feldgehölz)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirische)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Populus nigra (Schwarz Pappel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- sowie hochstammige Obstbäume

Vorschlagsliste II

(standortgerechte und einheimische Einzelbäume im Bereich der Fläche für Anpflanzungen und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feldgehölz)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus petraea (Tauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Vorschlagsliste III

(standortgerechte und einheimische Einzelbäume frischer bis feuchter Standorte im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.09.2011 bis 24.10.2011

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 12.12.2011

03. JAN. 2012
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2011

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12. JAN. 2012, ortsüblich bekannt gemacht.

16. JAN. 2012
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509

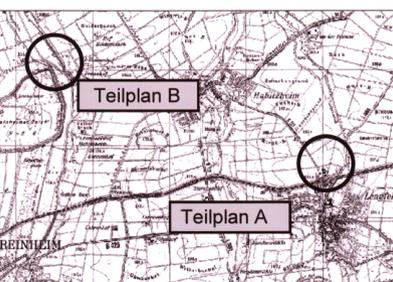
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010, GVBl. I S. 119

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 48

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Übersichtskarte



Gemeinde Otzberg

Ortsteil Lengfeld
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet II, 1. Änderung und Ergänzung“

Maßstab: 1:1000/2000
Auftrags-Nr.: PB10069-P
Entwurf: August 2010
Geändert:

planungsbüro für städtebau

götinger.hoffmann.bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert
tel.: 06071/49333
fax: 06071/49330
e-mail: bnb@ge
www.planungsbuero.de

