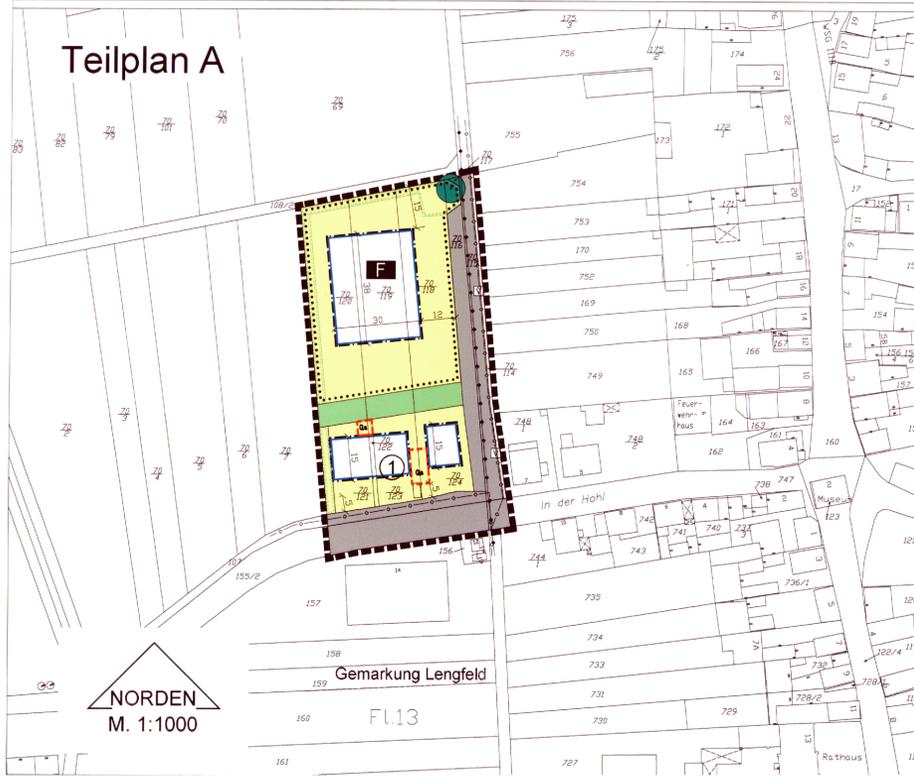


# Gemeinde Otzberg, Ortsteil Lengfeld Bebauungsplan "In der Hohl"



- ### Zeichenerklärung
- Festsetzungen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
  - Baugrenze
  - Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung
  - Zu erhaltender Einzelbaum
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Fläche für Garagen
  - Nummer des Gebietes
  - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise**
- Grenze des Naturdenkmals "Fetswiesen am Kalkofen"
  - Lichtwellenleiterkabel (TELEKOM)
  - Stromkabel (HEAG)

### Hinweise und Empfehlungen

- Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen.
- Bei einer Beweidung der Obstwiese sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Verblüß und sonstige Schädigungen durch Weidewieh zu schützen.
- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Vorschlagsliste I</b><br/>(standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(B, S) Acer campestre (Feld-Ahorn)</li> <li>(B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)</li> <li>(B) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)</li> <li>(B, S) Carpinus betulus (Hainbuche)</li> <li>(S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)</li> <li>(S) Corylus avellana (Waldhasel)</li> <li>(S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</li> <li>(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)</li> <li>(B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)</li> <li>(B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)</li> <li>(S) Salix caprea (Sal-Weide)</li> <li>(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</li> <li>(S) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)</li> <li>(B) Sorbus aucuparia (Ebersche)</li> <li>(B) Tilia cordata (Winter-Linde)</li> <li>(S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)</li> <li>(S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</li> </ul> <p>und hochstämmige Obstbäume</p> | <p><b>Vorschlagsliste II:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Apfel</li> <li>Winterambour</li> <li>Rheinischer Bohnapfel</li> <li>Schafsnase</li> <li>Jakob Lebel</li> <li>Goldparmane</li> <li>Schöner aus Nordhausen</li> <li>Gravensteiner</li> <li>Boskoop</li> <li>Gewürzluiken</li> <li>Berlepsch</li> <li>Brettacher</li> <li>Jakob Fischer</li> <li>Geheimrat von Oldenburg</li> <li>Rote Sternrenette</li> <li>Reichelsheimer Weinapfel</li> <li>Roter Trierer Weinapfel</li> </ul> | <p>Birne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Graue</li> <li>Gellerts Butterbirne</li> <li>Grüne Jagdbirne</li> <li>Moldebusch</li> <li>Clapps Liebling</li> </ul> <p>Pflaume, Zwetschge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wangenheims Frühzwetschge</li> <li>Hauszwetschgen in Typen</li> </ul> |
|---|---|--|
- B = Baum  
S = Strauch

### 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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1**  
Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in einer Tiefe von maximal 15 m - gemessen von der Straße "In der Hohl" - zulässig.

### Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Geschossflächenzahl: 1,0

### Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün ist die Errichtung von Grundstückszufahrten auf die Grundstücke Flur 1 Nr. 169, 170, 748/1, 749, 750 sowie 752 - 755 unzulässig.

### Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Gehölzpflanzung ist pro 2 qm Fläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Strauch (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mindestens 5 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist entlang der Grenze zum Grundstück Flur 13 Nr. 70/7 eine zweireihige geschichtene Hecke aus Acer campestre (Feld-Ahorn) oder Carpinus betulus (Hainbuche) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe darf 0,7 m nicht überschreiten. Ein Gehölzschnitt ist nur zulässig, sobald und soweit die Hecke seitlich die ausgewiesene Anpflanzungsfläche bzw. eine Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche überschreitet.

Entlang der Grenze zur Wegeparzelle Flur 13 Nr. 108/2 ist pro 2 qm Fläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Strauch (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mindestens 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Bodenversiegelungen und -verdichtungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind unzulässig.

### Zu erhaltender Einzelbaum

Der vorhandene Nußbaum ist im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen einheimischen und standortgerechten Laubbau zu ersetzen.

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

Innerhalb der Fläche ist eine standortgerechte Wiesen- und Kräutervegetation anzulegen. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren mindestens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut von der Fläche abzuräumen ist. Danach ist die Fläche als Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 30 hochstämmige Obstbäume einer regional-typischen Sorte anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Davon sind mindestens 80 % der Obstbäume als Apfelbäume anzupflanzen.

Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung sowie die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Teilplanes B werden den Grundstücken innerhalb des Gebietes 1 jeweils zu 17 % zugeordnet.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO bzw. § 51 Abs. 3 HWG

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

**Dachformen:**  
Es sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig.

**Dachneigung:**  
Es sind ausschließlich Dachneigungen bis 40° zulässig.

**Höhe traufseitiger Außenwände:**  
Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 7,5 m - bezogen auf Oberkante des Weges Flur 13 Nr. 70/116.

**Gauben:**  
Gauben sind zulässig, wenn:

- die Gesamtbreite aller Gauben einer Dachfläche nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnimmt und
- der Abstand untereinander mindestens 1,0 m beträgt.

**Stellplätze:**  
Die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Gehölzpflanzung können auf die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

**Grundstücksfreiflächen:**  
Mindestens 10 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen.

**Dachentwässerung:**  
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden.

### Gebiet 1 Allgemeines Wohngebiet

**Dachform:**  
Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

**Dachneigung:**  
Dächer dürfen eine Dachneigung von maximal 40° aufweisen.

**Dachfarbe:**  
Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -steine oder -pfannen zu lässig.

**Kniestock:**  
Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, so ist die Errichtung von Kniestöcken unzulässig.

**Garagen / Stellplätze:**  
Die Flächen zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche sind als Stellplätze auszubilden. Dabei sind diese Stellplätze auf die geforderten zwei Stellplätze je Wohneinheit anzurechnen.

Es wird zugelassen, einen Stellplatz zwischen der für eine Garage ausgewiesenen Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu errichten. (Hinweis: Eine Ausnahme nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 (HBO) wird durch diese Festsetzung hinfällig.) Es wird zugelassen, zwei Stellplätze hintereinander innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu errichten. (Hinweis: Eine Ausnahme nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 (HBO) wird durch diese Festsetzung hinfällig.)

### Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

**Dachentwässerung:**  
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.04.2002

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.2003 bis 07.11.2003

**Beschluss**  
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 15.12.2003

22.01.2004  
Datum

Unterschrift  
(G. Müller, Bürgermeister)

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ... übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Katasteramt

Im Auftrag  
 Unterschrift

Datum

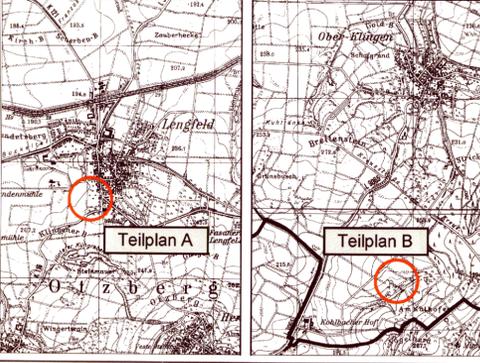
### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ... öffentlich bekannt gemacht.

15.03.2004  
Datum

Unterschrift  
(G. Müller, Bürgermeister)

### Übersichtskarten



### Gemeinde Otzberg Ortsteil Lengfeld Bebauungsplan "In der Hohl"

Maßstab: 1:1000  
Auftrags-Nr.: P A00063-P

Entwurf: Mai 2003  
Geändert: Januar 2004

**planungsbüro für städtebau**  
basan bauher  
64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333  
06071/49359  
mail: bnb@gelis.de

1390