



2. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispietz" im Ortsteil Lengfeld

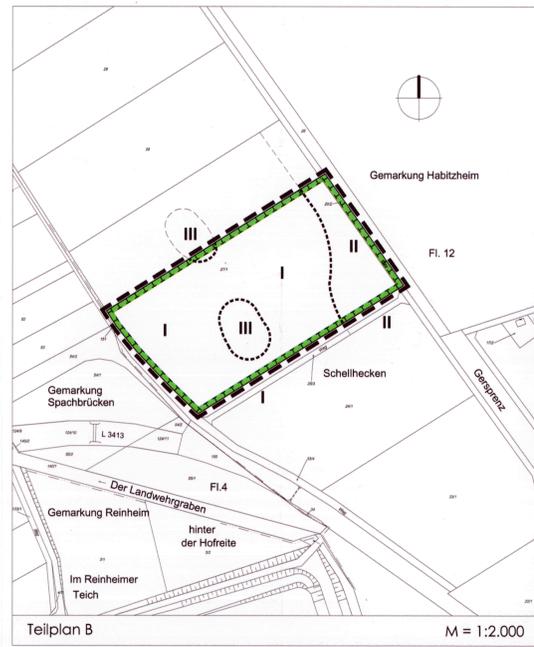
Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispietz" der Gemeinde Otzberg im Ortsteil Lengfeld wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispietz" (rechtskräftig seit dem 04.09.2008) in allen ihren Festsetzungen vollständig überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Table with columns: Kennziffer, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Maximale Höhe baulicher Anlagen), Bauweise, Dachform Dachneigung. Rows 1-3.

1) Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte... 2) Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen... 3) Es gilt offene Bauweise...

LEGENDE: FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN. VERKEHRSFLÄCHEN. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. SONSTIGE PLANZEICHEN. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG.



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und 16 BauUNVO. In den Teilgebieten 1 und 3 wird „allgemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauUNVO festgesetzt...

Im Teilgebiet 2 wird „Mischgebiet - MI“ gemäß § 6 BauUNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauUNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauUNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke...

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauUNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauUNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauUNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauUNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Gebäude und Gebäudeteile zugelassen werden...

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauUNVO

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg zu ermitteln und nachzuweisen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauUNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauUNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilgebiet 1 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

In den Teilgebieten 2 und 3 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Teilgebiet 1 ist je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte sowie je Reihenhaus die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Teilzone I ist eine standortgerechte Wiesen- und Kräutervegetation anzulegen. Die Flächen sind in den ersten drei Jahren mindestens 3 x im Jahr zu mähen. Danach sind die Flächen als Extensivwiese im Bestand zu erhalten.

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

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

6. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Festsetzungen im Teilplan B zu den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen“ werden zu 76 % den Baugrundstücken als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Teilgebiet 1: Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

Teilgebiet 2: Es sind Sattel-, Walml-, Pult- und Flachdächer zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzen, dürfen Gebäude und Gebäudeteile auf einer Gesamtgebäuelänge von nicht mehr als 20 m mit einem Flachdach errichtet werden.

Teilgebiet 3: Die Dachflächen sind als Sattel-, Walml-, Pult- oder Flachdächer auszubilden. Es sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig. Technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung der Solarenergie, sind zulässig.

Die Ausführung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf einer Dachseite maximal 1/3 der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Die nach Abzug der überbaubaren sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und im Bestand zu erhalten.

Teilgebiet 2: Die nach Abzug der überbaubaren sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Innerhalb der Grundstücke ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen...

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe verwendet werden: Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Juglans regia, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Obstgehölze in Arten und Sorten.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 37 Abs. 4 HWG

Teilgebiete 1 und 2: Je Baugrundstück ist eine Stauraumzisterne mit geregeltm Abfluss und einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ zu errichten.

Teilgebiet 3: Auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen (Stauraumzisternen) mit einem Nutzinhalt von mindestens 24 m³ zu sammeln und geregelt abzuliefern.

In Bezug auf den Niederschlagswasserablauf sind hydraulisch gleichwertige, andere technische Lösungen (z.B. Stauraumkanäle, Versickerungsanlagen etc.) ersatzweise zulässig. Zisternen für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung sind zulässig, werden aber auf das Retentionsvolumen nicht angerechnet.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen.

3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Teilplanes A liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG IIIA) für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Groß-Umstadt. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen.

5. Insektenschutz

Es sollte insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

7. Renaturierung

Im Bereich der Gersprenz ist vom Wasserverband Gersprenzetal eine Renaturierungsmaßnahme geplant.

8. Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 20.06.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 14.07.2011

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 22.07.2011 bis 22.08.2011

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 14.07.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 07.11.2011

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg, Otzberg, den 1.5.2012. Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 05. JAN. 2012

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg, Otzberg, den 09. JAN. 2012. Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzonenverordnung (PlanzV)
Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Gemeinde Otzberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispietz" im Ortsteil Lengfeld

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 90.189
Datum: November 2011 Plan-Nr.: s.1000
gez.: SF/AG ge.: 15. JAN. 2012

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12-0 Fax: (06251) 8 55 12-12
e-mail: info@schweiger-scholz.de http://www.schweiger-scholz.de 2261