Gemeinde Otzberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispitz" im Ortsteil Lengfeld

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

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

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]	Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Dachform Dachneigung
1	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	--	offen	siehe textliche Festsetzungen
2	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,5	0,8	II	12,00	abweichend [2]	siehe textliche Festsetzungen
3	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	12,00	abweichend [3]	siehe textliche Festsetzungen

[1] Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte. Überschreitungen der festgesetzten Höhe für Technikaufbauten sind zulässig.

[2] Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude maximal 85 m betragen darf.

[3] Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m zulässig.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Rad- und Fußweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Vorgesehene Teilzonen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feuchtigkeitsgeprägte Biotopstrukturen — I, II
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 3 Nummer des Gebietes
- Geplante Böschung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gebäude Bestand

Teilplan B — M = 1:2.000

Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und 16 BauNVO

In den Teilgebieten 1 und 3 wird „allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Mobilfunkanlagen und -masten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Im Teilgebiet 2 wird „Mischgebiet - MI" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Mobilfunkanlagen und -masten nicht zulässig.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Gebäude und Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Terrassen und Freitreppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO 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. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

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. Dachgauben und Zwerchhäuser sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, wenn deren Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnimmt sowie der Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 1,00 m beträgt.

Teilgebiet 2

Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzen, dürfen Gebäude und Gebäudeteile auf einer Gesamtgebäudelänge von nicht mehr als 20 m mit einem Flachdach errichtet werden.

Teilgebiet 3

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm-, 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 Dachneigung wird auf maximal 45 Grad begrenzt. Dachgauben und Zwerchhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen.

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. Ein Abstand der Gauben zum Ortgang von mindestens 1,50 m sowie ein Gaubenabstand untereinander von mindestens 1,00 m sind einzuhalten.

2. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Teilgebiete 1 und 3

Die nach Abzug der überbaubaren sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser begrünten Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Anteil an Bäumen an dieser Fläche muss mindestens 20 % betragen. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen. Für die Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10,0 m² und pro Strauch eine Fläche von 2,0 m² anzurechnen.

Teilgebiet 2

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Innerhalb der Grundstücke ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avallana	Waldhasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde

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 geregeltem 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 abzuleiten.

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.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erfordern (Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg).

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. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich verschiedene Einzelkulturdenkmäler (Bahnhofstraße 13, Bahnhofstraße 15 und 15a, Habitzheimer Straße 14). Bauvorhaben in Nähe der Einzelkulturdenkmäler sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verwichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes *darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden*, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

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. Deren Auflagen sind einzuhalten.

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. Entsprechende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und sind ggf. erlaubnispflichtig.

7. Renaturierung

Im Bereich der Gersprenz ist vom Wasserverband Gersprenztal 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. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

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 Anschreiben — 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 15. DEZ. 2011

Siegel

Unterschrift Bürgermeister

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

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

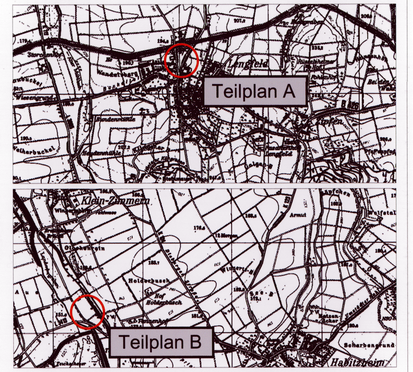
Siegel

Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Gemeinde Otzberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Dreispitz" im Ortsteil Lengfeld

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.:	90.189
Datum:	November 2011	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	SF/AG	geä.:	-

Eingereicht mit Bauantrag / Bauanzeige / Bauaufsicht
15. JAN. 2012
AZ

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

2261