

# GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ÖSTLICH DER SCHÜTZENSTRASSE"

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Anzupflanzender Einzelbaum
-  Nummer des Plangebietes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feuchtwiese
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweis**
-  Gebäudebestand laut Kataster

### Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich Parzelle Flur 6 Nr. 51 in der Gemarkung Nieder-Klingen werden den Baugrundstückflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### Hinweise

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind teilweise weiche Lehne bis zu einer Mächtigkeit von 10 m zu erwarten. Da die Grundwasserhöhe auf den Mühlbach als Vorfluter eingestellt ist und zeitweise bis wenig unter Flur ansteigen kann, sollten örtliche Erfahrungen beachtet werden.

Es wird empfohlen, das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBI. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBI. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBI. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 GVBl. I S. 655

### Verfahrensvermerke

#### Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.11.1994 bis 02.01.1995

#### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 03.07.1995

21.09.1995  Unterschrift  
 (Bair. A. Beig.) (Schulmann, Beig.)

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 29.3.1995 übereinstimmen.

11. April 1995  Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg  
 Katasteramt  
 In Auftrag  
 Unterschrift

#### Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB

wurde durchgeführt. Die Vertretung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 28. November 1995  
 Az.: IV/34-610/04-Nieder-Klingen-5  
 REGIERUNGSPRESDIUM DARMSTADT  
 Im Auftrag

#### Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum Unterschrift

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Die Steingärten" in allen seinen Fessetzungen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

##### Mischgebiet

Zulässig ist ein Fliesenfachgeschäft mit Fliesen- und Marmorhandel.

Grundflächenzahl: 0,6  
 Geschosflächenzahl: 0,8  
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

#### Gebiet 2

##### Mischgebiet

Zulässig ist ein Fliesenfachgeschäft mit Fliesen- und Marmorhandel.

Grundflächenzahl: 0,6  
 Geschosflächenzahl: 0,6  
 Zahl der Vollgeschosse: 1

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 8,0 m - bezogen auf Straßenoberkante der Parzelle Flur 5 Nr. 334/4.

#### Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die im Plan als Fläche für Stellplätze ausgewiesenen Bereiche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Für jeweils drei Stellplätze ist mindestens ein Baum in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Es dürfen nur die in der Auswahlliste I aufgeführten Baumarten verwendet werden.

#### Auswahlliste I

Corylus colurna - Baumhasel  
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche

#### Fassadenbegrünung

Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 2,0 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen der Auswahlliste II dauerhaft zu begrünen.

#### Auswahlliste II

(s) (h) (x) Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe  
 (s) (h) (x) Fallopia aubertii - Kletterich  
 (h) (x) Humulus lupulus - Hopfen  
 (h) (x) Lonicera caprifolium - Geißblatt  
 (h) (x) Parthenocissus quinquefolia - Jungfernwelt

(x) = Rankgerüst erforderlich  
 (s) = vorwiegend zu verwenden an sonnigen Standorten  
 (h) = vorwiegend zu verwenden an halbschattigen Standorten

#### Dachbegrünung

Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so ist auf diesen eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten.

#### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 2,0 m und 3,0 m eine mindestens dreireihige, bei einer Breite von 5,0 m eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Baum- und Straucharten der Auswahlliste III anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 8 verschiedenen Arten der Auswahlliste III anzulegen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die bestehenden Nadelgehölze sind zu entfernen.

#### Auswahlliste III

Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 (x) Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 (x) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
 (x) Corylus avellana - Waldhasel  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 (x) Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
 Populus tremula - Zitter-Pappel  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Pyrus communis - Wild-Birne  
 (x) Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
 Rosa canina - Hunde-Rose  
 Rubus fruticosus - Wilde Brombeere  
 (x) Salix fragilis - Bruch-Weide  
 (x) Salix cinerea - Asch-Weide  
 (x) Salix viminalis - Hanf-Weide  
 (x) Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Ulmus minor - Feld-Ulme  
 (x) Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen, die östlich an die Parzelle Flur 5 Nr. 168/4 angrenzt, sind ausschließlich die in der Auswahlliste III mit x gekennzeichneten Pflanzenarten unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes anzupflanzen und zu unterhalten.

#### Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind ausschließlich Obstbäume der nachfolgenden Auswahlliste IV anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3,0 m parallel zur Parzelle Flur 1 Nr. 334/4 abgewichen werden.

#### Auswahlliste IV

Apfel: Winter-Rambour  
 Schafnase  
 Ontario  
 Ingrid Marie  
 Berlepsch  
 Bohnapfel  
 Cravensteiner  
 Boskoop  
 Birne: Gute Graue  
 Grüne Jagdbirne  
 Alexander Lukas  
 Gellerts Butterbirne

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feuchtwiese

Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feuchtwiese festgesetzte Fläche ist vollständig als Wiese zu nutzen. Die Fläche ist langfristig auszuhagern und durch eine zweimalige Mahd im Jahr im Bestand zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Verwendung jeglicher Düngemittel und Pestizide ist unzulässig.

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

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Entlang der nordwestlich angrenzenden Grabenparzelle sind in einer Breite von mindestens 5,0 m jegliche Schnittmaßnahmen unzulässig.

Zusätzlich hierzu sind innerhalb der Fläche drei Obstläume und eine 100 m<sup>2</sup> große Gehölzpflanzung mit Arten der Auswahllisten III und IV anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 87 HBO

#### Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Bauflächen ist mindestens eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30 m<sup>3</sup> zur Sammlung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser zu errichten.

#### Dachformen

Es dürfen ausschließlich geneigte Dächer errichtet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Dächer von Garagen.

#### Dachneigung

Geneigte Dachflächen dürfen ausschließlich mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 35° errichtet werden.

#### Dacheindeckung

Geneigte Dachflächen dürfen nicht mit anthrazitfarbenen oder grauen Materialien eingedeckt werden.

#### Fassadengestaltung

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit hellen, gedeckten Farbtonen versehen werden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, bituminöser Fappel oder glasierten Materialien sind unzulässig.

#### Werbeanlagen

An oder auf Gebäudeteilen, die nach Norden hin orientiert sind, sind Werbeanlagen als Leuchtreklame unzulässig. An oder auf sonstigen Gebäudeteilen sind Werbeanlagen als Leuchtreklame mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.



<b>PLANUNGSBÜRO</b> FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN</b> IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ÖSTLICH DER SCHÜTZENSTRASSE"
MASSTAB 1:500, 1:1000 AUFTRAGS-NR. 17-B-59	ENTWURF 722 GEÄNDERT B L