

# GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL OBER-KLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "RECHTS DER WERSAUER STRASSE"

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
-  Private Grünfläche - Garten
-  Private Grünfläche - Obstwiese
-  Bereich ohne Ein- und Ausgänge
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Nachrichtliche Übernahme

-  Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben

#### Hinweise

-  Mögliche Wegführung
-  Mögliche Parzellierung

### 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 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Vereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Private Grünfläche - Garten

Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube inklusive überdachtem Freisitz bis maximal 12 qm zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist bei Gärten mit mehr als 250 qm Fläche je erreicht 250 qm Gartenfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste oder ein Nussbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

#### Auswahlliste:

<b>Apfel</b>	<b>Birne</b>
Winterrambour	Güte Raue
Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne
Schafsnase	Grüne Jagdbirne
Jakob Lebel	Mollebusch
Goldpamäne	Clapps Liebling
Schöner aus Nordhausen	
Gravensteiner	
Boskoop	
Gewürzluiken	

**Pflaume, Zwetschge**  
Wangenheims Frühzwetschge  
Hauszwetschgen in Typen

#### Private Grünfläche - Obstwiese

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche - Obstwiese ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Eine Weidenutzung ist unzulässig. Darüber hinaus ist je angefangener 150 qm mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Auswahlliste oder ein Nussbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche - Obstwiese ist die Errichtung einer Gerätehütte mit maximal 4 qm Grundfläche zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig. Die maximale Höhe der Gerätehütte beträgt 3,0 m bezogen auf das natürliche Gelände.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg

Die als öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg festgesetzten Bereiche dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche - Garten und der privaten Grünfläche - Obstwiese

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten und der privaten Grünfläche - Obstwiese ist auf Anweisung der Gemeinde Otzberg **verboten**:

- Das Ausbringen von Dünger in der Zeit vom 01. November - 31. Januar eines jeden Jahres.
- Beim Ausbringen von Gülle darf eine Höchstmenge von 80 kg/ha Rein-Stickstoff pro Gabe auf Grabeland und von 60 kg Rein-Stickstoff pro Gabe auf Grünland nicht überschritten werden. Die Höchstgabe auf Grünland während der Zeit vom 01. November - 31. Januar beträgt 40 kg/ha.
- Das Ausbringen von organischen Düngemitteln auf tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden soweit - insbesondere bei Hangneigung - Abschwemmungsgefahr besteht.
- Silo-Anlagen, Freigärhaufen und Misthaufen ohne Oberflächenabdichtung und Befestigung des Untergrundes.
- Verbot der ganzjährig unbegrünten Brache, inklusive Selbstbegrünung. Verbot der Rotationsbrache nach späträumenden Hackfrüchten, eine Ausnahme ist nur bei gelungener Untersaat möglich, welche eine Begrünung zu Beginn der Sickerungsperiode gewährleistet.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflagen und von in der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel in der jeweils gültigen Fassung genannten Pflanzenschutzmitteln.
- Das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, mit Ausnahme von solchen Anlagen, die einschließlich der Sammelanlagen mit einem Leckerkennungsdrän auf wasserundurchlässiger Unterlage mit Kontrollmöglichkeit oder gleichwertigen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet sind.
- Das Anlegen oder Erweitern von Dränungen und Vorflutgräben. Davon ausgenommen sind die Instandsetzungen und Erneuerungen im Rahmen der Unterhaltung bereits bestehender Entwässerungseinrichtungen.

Neben den in den bestehenden Schutzgebietsverordnungen festgelegten **Handlungs- und Duldungspflichten** haben die Nutzungsberechtigten auf Anweisung der Gemeinde Otzberg bei der Bewirtschaftung ihrer Grundstücke folgende Regelungen einzuhalten:

- Die Stickstoffzufuhr für die Hauptfrucht erfolgt unter Berücksichtigung von Bodenvorrat, untergepflügter Zwischenfrucht und Stickstoffdüngung im Hinblick auf den zu erwartenden Stickstoffentzug durch die angebauten Frucht.
- Bei Ausbringung von Gülle zwischen dem 15. Oktober und dem 15. November eines jeden Jahres sind Nitrifikationshemmer einzusetzen.
- Nach rechtzeitig geernteten und geräumten Hauptfrüchten sind unabhängig von der Witterung Zwischenfrüchte einzubauen (kein reiner Leguminosenanbau), sofern nicht der Anbau einer überwinternden Hauptfrucht erfolgt. Der Umbruch hat im spätestmöglichen Zeitpunkt zu erfolgen. Die Gemeinde Otzberg stellt das Saatgut für den Zwischenfruchtanbau kostenlos zur Verfügung.
- Nach Ernte der Hauptfrucht ist eine Stickstoff-Bilanz zu erstellen, die die Stickstoffzufuhr dem tatsächlichen Stickstoffentzug gegenüberstellt.
- Ein noch festzulegender Stickstoff-Bilanz-Überschusswert im Durchschnitt der Fruchtfolge darf dabei nicht überschritten werden.
- Führung von Schlagkarteien mit
  - Grundstücks- und Lagebezeichnungen,
  - Schlaggröße,
  - Angabe der angebauten Fruchtarten,
  - Art und Menge der Düngemittel sowie der Düngung,
  - Art und Menge der Pflanzenschutzmittel sowie Zeitpunkt ihrer Anwendung,
  - Angabe der Nährstoffzufuhr durch Unterpflügen der Zwischenfrucht sowie
  - Ergebnis der N min-Untersuchung.
- Vorlage der Schlagkartei an den Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg bis zum 31. März des Folgejahres.

Des Weiteren haben die Nutzungsberechtigten der privaten Grünfläche - Garten und der privaten Grünfläche - Obstwiese auf Anweisung der Gemeinde Otzberg folgende **Proben und Versuche** durchzuführen bzw. zu ermöglichen:

- Die Nutzungsberechtigten sorgen für Bodenproben zur Festlegung ordnungsgemäßer Düngemaßnahmen. Die Beprobung erfolgt nach den in der Praxis anerkannten und üblichen Methoden.
- Die Arbeitskreise der Nutzungsberechtigten wählen Versuchspartellen aus, um die Wirkung von Düngemaßnahmen zu überprüfen und Vergleiche hinsichtlich der Entwicklung der Stickstoffwerte bei gedüngten und ungedüngten Parzellen zu ermöglichen.
- Die Gemeinde Otzberg schafft sich ein Quantifixergerät an, um den Stickstoffgehalt von Flüssigmist zu ermitteln. Mit der Durchführung der Probenahmen und Analysen kann eine neutrale Person beauftragt werden.
- Zur Ermittlung von Wasserbewegungen und der Auswaschung ist ggf. ein Lysimeterversuch vorzunehmen.

Für das Wasserschutzgebiet wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Arbeitsgruppen haben sich regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr zu treffen. Ihnen obliegen der Erfahrungsaustausch untereinander, die Wahrnehmung von Beratungsangeboten, die Organisation und Auswertung von Beprobungen und Versuchsmaßnahmen.

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

#### Private Grünfläche - Garten

Gartenlauben dürfen ausschließlich als Holzbauten errichtet werden. Außenwände von Gartenlauben dürfen ausschließlich mit Farbstrichen in natürlichen Holzfarbtönen versehen werden.

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder als Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

#### Private Grünfläche - Obstwiese

Gerätehütten dürfen ausschließlich als Holzbauten errichtet werden. Außenwände von Gerätehütten dürfen ausschließlich mit Farbstrichen in natürlichen Holzfarbtönen versehen werden.

Die Errichtung von Weidezäunen ist unzulässig.

#### Hinweise

Innerhalb der als private Grünfläche - Obstwiese ausgewiesenen Bereiche sollte die erste Mahd erst nach dem 15. Juni des jeweiligen Jahres erfolgen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Otzberg.

Neubauten (Gartenlauben u. ä.) müssen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante von Gewässern einhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes dürfen Gartenlauben und Gerätehütten ausschließlich in einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der L 3065 errichtet werden.

Außenwände von Gartenhütten dürfen gemäß § 52 HBO aus Holz bestehen.

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 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.11.1992

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.11.1999 bis 05.01.2000

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10.04.2000

05.08.02

Datum



*[Signature]*  
Unterschrift  
(Pfeiffer, Bürgermeister)

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom **26. April 2000** übereinstimmen.

Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt

18. Mai 2000

Datum



Im Auftrag  
*[Signature]*  
Unterschrift

#### Genehmigung

Genehmigt  
am 23. Januar 2003  
Az.: 11 21-114-21/03-11

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag



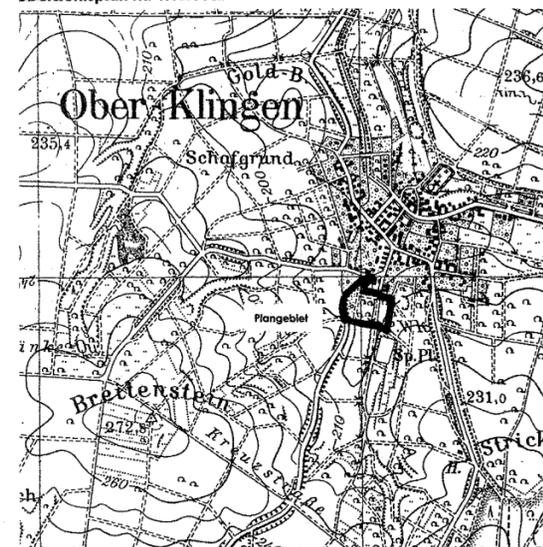
#### Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

### Übersichtsplan M. 1:10.000



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU</b> DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1</b> TEL. 06071 49333	<b>GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL OBER - KLINGEN</b>	
	<b>BEBAUUNGSPLAN "RECHTS DER WERSAUER STRASSE"</b>	
536 B L	Maßstab: 1 : 1.000 Auftrags-Nr.: 17-9-77	Entwurf: APRIL 1997 Geändert: SEPT. 2001