

GEMEINDE OTZBERG, ORTSTEIL OBER - KLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AM WINGERTSRAIN"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Private Grünfläche - Garten

Innerhalb des Gebietes 1 ist die Errichtung von Gartenhöfen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Fläche zulässig. Maximal 5 % der Gartengrundstücke dürfen versiegelt werden.

Innerhalb des Gebietes 2 ist pro Garten die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz bis maximal 12 m² zulässig. Maximal 5 % der Gartengrundstücke dürfen versiegelt werden. Die maximale Höhe der Gartenlaube beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Innerhalb des Gebietes 1 ist - soweit nicht bereits vorhanden - je erreichter 250 m² Gartenfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste ein Nußbaum oder ein Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Auswahlliste:

Apfel
Winterambour
Rheinischer Bohnapfel
Schafnase
Jakob Lebel
Goldparmäne
Schöner aus Nordhausen
Gravensteiner
Boskoop
Gewürzlikken

Birne
Gute Graue
Gelbarte Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Mollbusch
Clapps Liebling

Pflaume, Zwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetschen in Typen

Private Grünfläche - Obstgarten

Innerhalb der privaten Grünfläche - Obstgarten sind je Obstgarten mindestens 75 % der Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - als geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je erreichter 250 m² ist - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Auswahlliste oder Nußbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Pro Obstgarten ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz bis maximal 12 m² zulässig. Maximal 5 % der Gartengrundstücke dürfen versiegelt werden. Die maximale Höhe der Gartenlaube beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine geschlossene Hecke aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

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

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten und der privaten Grünfläche - Obstgarten 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, Freigärthäufen und Misthaufen ohne Oberflächenabdichtung und Befestigung des Untergrundes.
- Verbot der ganzjährig unbegrünter 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 Silageeiersäften, mit Ausnahme von solchen Anlagen, die einschließlich der Sammelbehälter mit einem Leckerkennungsdrain auf wasserundurchlässiger Unterlage mit Kontrollmöglichkeit oder gleichwertigen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet sind.
- Das Anlegen oder Erweitern von Dränagen 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 angebaute 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 - Obstgarten 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 Quantifizierungsgerät 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 / Private Grünfläche - Obstgarten

Gartenlauben und Gartenhöfen dürfen ausschließlich als Holzbauten errichtet werden. Außenwände von Gartenlauben und Gartenhöfen dürfen ausschließlich mit Farbanstrichen in natürlichem Holzfarbton versehen werden.

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

Private Grünfläche - Garten

Gebiet 1:

Dachform:
Gartenhöfen dürfen ausschließlich mit Satteldach errichtet werden.

Dachneigung:
Es sind ausschließlich Dachneigungen von 10° bis maximal 30° zulässig.

Hinweise:

Vorschlagsliste für standortgerechte und heimische Laubgehölze

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Walnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pflaumenhölchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage von Nieder- und Ober-Klingen.

Gewässerabstand

Neubauten (Gerätehöfen u.ä.) müssen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Grabens (Grundstück Fl. 1 Nr. 712) einhalten.

Gartenhöfen

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

Denkmalschutz

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 belehren.

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 Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.1992

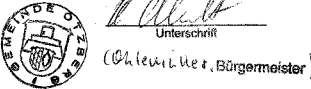
Offenlegung

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


Unterschrift
(Bürgermeister, 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 einstimmig.

18. Mai 2000
Datum



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag

Unterschrift

Genehmigung

Genehmigt

mit Ausnahme der Rotumrandung

Verfügung vom 15. Januar 2003

Az.: III 31.2.64.d.02/01-55-

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag



Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Baugrenze

 Private Grünfläche - Garten

 Private Grünfläche - Obstgarten

 Fläche für Anpflanzungen

 Nummer des Gebietes

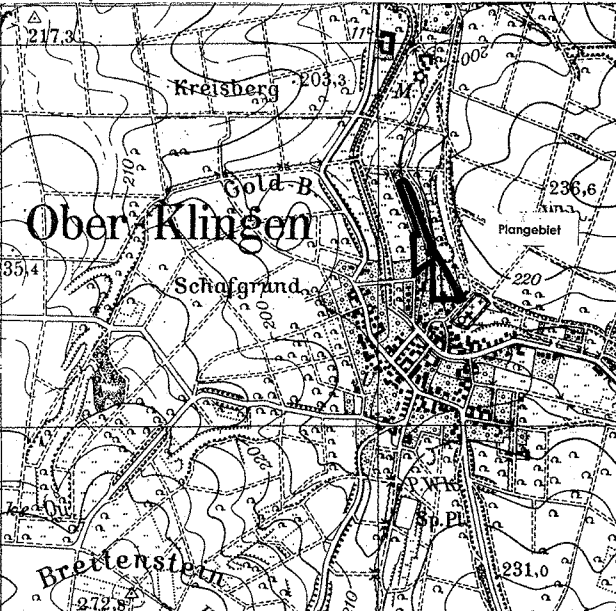
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

 Gebäudebestand lt. Kataster

Übersichtsplan M. 1:10.000



PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333

554

B L

GEMEINDE OTZBERG
ORTSTEIL OBER - KLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"AM WINGERTSRAIN"

Maßstab: 1:1.000

Auftrags-Nr.: 17-B-76

Entwurf: APRIL 1997

Geändert: SEPT. 2001