

**Gemeinde Otzberg**  
Ortsteil Lengfeld

**Bebauungsplan**  
**„Am Schafbuckel, 4. Änderung“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90005-P  
Bearbeitet: Februar 2019

## 1 Ziel der Planänderung

Um bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Teilgebietes 2 die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im 2. Vollgeschoss/Dachgeschoss zu verbessern, wird die im bisher geltenden Bebauungsplan „Am Schafbuckel, 3. Änderung“ enthaltene Festsetzung zu den Traufaußenwandhöhen für Satteldächer aufgegeben. An ihre Stelle tritt dabei die Regelung, dass die Firsthöhe für Satteldächer auf maximal 9 m begrenzt wird.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planungsziele des bisher geltenden Bebauungsplanes „Am Schafbuckel, 3. Änderung“ nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt.

## 2 Bisher geltender Bebauungsplan

Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schafbuckel, 3. Änderung“. Er setzt die Grundstücke, die zwischen der Straße „Am Sportplatz“ im Osten, der Reinheimer Straße im Norden und der Straße „Am Schafbuckel“ im Süden bzw. östlich der Otzbergschule liegen, gesamtheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, sind so ausgewiesen, dass sie im rückwärtigen Bereich jeweils einen Abstand von 5 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße „Am Schafbuckel“ bzw. zu den südlichen Grundstücksgrenzen der an der Reinheimer Straße gelegenen Grundstücke einhalten. Gebäude dürfen dabei, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise errichtet werden, wobei allerdings lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zudem dürfen je Grundstück maximal zwei Wohngebäude errichtet werden. In den straßenrandnahen Bereichen (Gebiet 1) sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig, im rückwärtigen Bereich (Gebiet 2) ist die Errichtung von einer Wohneinheit je Gebäude möglich.

Neben den vorgenannten bauplanungsrechtlichen Regelungen enthält der Bebauungsplan zudem verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen. So ist im Gebiet 1 die Höhe traufseitiger Außenwände auf maximal 6,0 m begrenzt, im Gebiet 2 grundsätzlich auf maximal 3,5 m. Wird allerdings ein Krüppelwalmdach errichtet, so beträgt die Höhe der traufseitigen Außenwände, über denen der Krüppelwalm errichtet wird, maximal 5,5 m. Ausnahmsweise ist zudem bei Errichtung eines Pultdaches die Überschreitung der festgesetzten Traufaußenwandhöhe zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m - bezogen auf das natürliche Gelände - nicht überschritten wird.

Die Errichtung eines Kniestocks ist ausschließlich bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen lediglich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Im Gebiet 2 wird zugelassen, vor der jeweiligen Garage/Carport eines Grundstücks einen Stellplatz innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Außerdem ist je Baugrundstück eine Stauraumzisterne mit geregelter Abfluss und einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> zu errichten. Die straßenseitigen Einfriedungen im Bereich des Grundstücks Flur 13 Nr. 70/136 werden auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

### **3 Planung**

Um bei der im rückwärtigen Bereich der jeweiligen Anwesen (Gebiet 2) zulässigen Bebauung die Nutzungsmöglichkeiten im zweiten Vollgeschoss/Dachgeschoss zu erweitern, wird die für dieses Teilgebiet im bisher geltenden Bebauungsplan enthaltene Regelung, wonach die Höhe traufseitiger Außenwände auf 3,5 m begrenzt wird, aufgegeben. Um allerdings auch weiterhin das Entstehen überhoher Gebäude zu unterbinden, wird innerhalb dieser Bereiche die Firsthöhe für Satteldächer auf maximal 9 m begrenzt.

Aus Praktikabilitätsgründen wird, z.B. für die Prüfung von Baugesuchen, neben den vorgenannten „Neuregelungen“, der gesamte Festsetzungskatalog bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schafbuckel, 3. Änderung“ übernommen.

### **4 Eingriff/Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da durch diesen 4. Änderungsplan, gegenüber der bisherigen Rechtssituation, lediglich die Regelung zur maximal zulässigen Höhe traufseitiger Außenwände im Teilgebiet 2 aufgegeben und durch eine Festsetzung zur Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ersetzt wird, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

### **5 Umweltprüfung**

Da, wie in Kapitel 1 dargelegt, durch diesen 4. Änderungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Planverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. So wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

### **6 Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz. So sind bereits in der Reinheimer Straße, in der Straße „Am Sportplatz“ sowie in der Straße „Am Schafbuckel“ entsprechende Leitungen verlegt. Versorgungsträger ist die e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz, wobei das Plangebiet bereits derzeit über die in der Straße „Am Sportplatz“, in der Reinheimer Straße und in der Straße „Am Schafbuckel“ verlegten Wasserleitungen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt wird.

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindegebietes von Otzberg erfolgt durch den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (ZVG), dem die Gemeinde im Jahr 2014 beigetreten ist. Er liefert das Trinkwasser bis an die Übergabestationen, von wo aus es in das gemeindliche Leitungsnetz eingespeist wird. Auch die Wartung und Instandsetzung des Leitungsnetzes erfolgt durch den ZVG Dieburg, der auch Eigentümer des Rohrleitungsnetzes ist.

Im Hinblick darauf, dass die Bauflächen bereits derzeit weitgehend baulich genutzt werden und an die vorhandenen Wasserleitungen angeschlossen sind, wird von der Erarbeitung wasserwirtschaftlicher Nachweise im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung abgesehen.

## 6.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Lengfeld und ist damit abwassertechnisch bereits erschlossen. Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die dieser 4. Änderungsplan gegenüber dem Bebauungsplan „Am Schafbuckel, 3. Änderung“ ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zukünftig in diesem Bereich anfallenden Abwassermengen über die in den o.g. Straßen verlegten Abwasserleitungen der Kläranlage zugeführt werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wird auch hinsichtlich der Abwasserbeseitigung auf die Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise verzichtet.

## 7 Altablagerungen

Aus der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet sowie für die benachbarten Bereiche keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), von schädlichen Bodenveränderungen und/oder von Grundwasserschäden.