

**Gemeinde Otzberg**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Storkenmühle“**

---

## **Textliche Festsetzungen Vorentwurf**

**07. März 2019**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer  
B. Sc. Julien Kogel

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp  
Architekten und Stadtplaner  
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind:

- Innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen: Wohngebäude mit insgesamt maximal 8 Wohneinheiten,
- Innerhalb der mit „L/G“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche: landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude für folgende Nutzungen:
  - Abstellflächen, insbesondere für Nutzfahrzeuge, Flurförderzeuge, landwirtschaftliche und gewerbliche Geräte,
  - Reparatur- und Aufbereitungszwecke der o.g. Fahrzeuge und Geräte,
  - Lagerflächen,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse im Sinne des § 5 BauNVO,
  - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 BauNVO.
- Innerhalb der mit „TH“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen: Gebäude, die der Großtierhaltung dienen mit folgenden Nutzungen:
  - Offenstall für eine Großtierhaltung (z.B. Pferde, Rinder, Esel),
  - Sattel- und Futterkammer mit überdachtem Anbindeplatz.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.300 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)**

##### **2.2.1 Maximal zulässige Gebäudeoberkante**

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch die Höhenangabe „m ü. NHN“ festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist bei Satteldächern die Höhenlage des Firstes, bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut (einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

##### **2.2.2 Technische Aufbauten**

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Ge-

samtgrundfläche 5 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Terrassen und Balkone zulässig.

### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

#### **4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ markierten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.2 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Nahwärme sind in dem hierfür notwendigem Maß zulässig.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

#### **5.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

LKW-Stellplätze sowie Flächen, die überwiegend von Nutzfahrzeugen (z.B. Traktoren und sonstige landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge) befahren werden müssen, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Die Flächen für den Reitplatz und den Stallauslauf sind ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Material, wie beispielsweise Sand, Holzhäcksels, Kies oder Paddockplatten, herzustellen.

### **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **6.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge, Reitplatz / Stallauslauf oder Holzlager genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder zwei Großsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlung „A – Bäume“ und „B – Sträucher“ empfohlen.

Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

## **6.2 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### **7. Dachformen und -neigungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50°. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

Für Gebäude mit der Kennzeichnung „FD“ sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen bis max. 5° Dachneigung zulässig.

## **III. Hinweise und Empfehlungen**

### **8. Artenschutz**

Räumung des Baufeldes (Abriss und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Der Zeitraum zwischen Abriss des Dachstuhls und Beginn von Bauarbeiten darf innerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) nur wenige Tage betragen.

Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

### **9. Denkmalschutz**

Die Hofanlage steht als Teil der Gesamtanlage Nieder-Klingens unter Denkmalschutz. Zudem sind alle Gebäude des polygonal geschlossenen Hofes (ursprüngliche Hofanlage) als Einzeldenkmäler gelistet. Für die angrenzenden Gebäude gilt Umgebungsschutz. Die Umbaumaßnahmen wurden bereits mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Ergänzende Umbaumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **10. Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

## 11. Bodenschutz

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## 12. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 14.01.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg“ (StAnz, 10/1970 S. 0540).

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## 13. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 14. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

### A – Bäume

<b>Art</b>	<b>deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

### B – Sträucher

<b>Art</b>	<b>deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieherhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**C - Heckenpflanzung**

<b>Art</b>	<b>deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare i.S.	Liguster, Rainweide i.S.

**D - Obstbäume****Apfel**

Boskoop  
Gewürzluiken  
Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Schafsnase  
Jakob Lebel  
Goldparmäne  
Schöner aus Nordhausen  
Gravensteiner

Wangenheims Frühzwetschge  
Hauszwetschgen in Typen

**Birne**

Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Mollebusch Ciapps Liebling