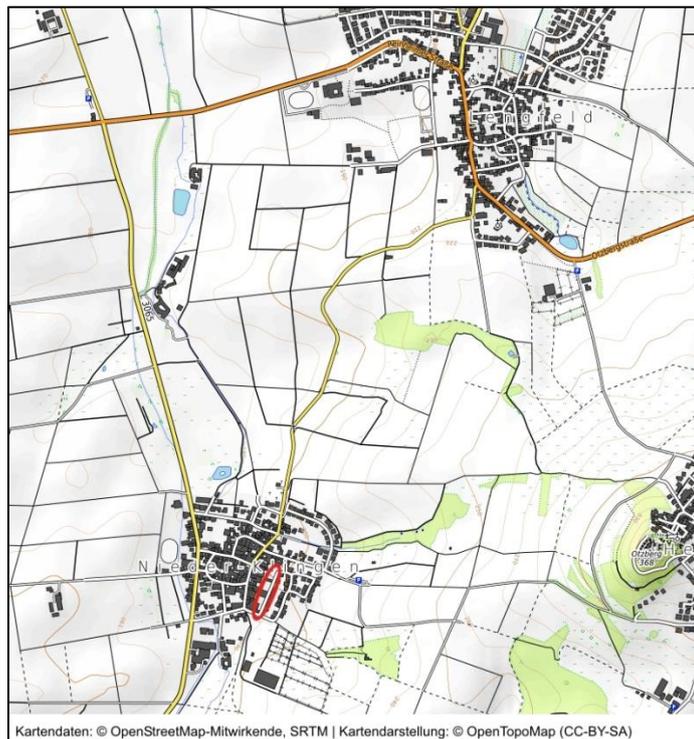




GEMEINDE OTZBERG

Bebauungsplan "Hinter der Kirche" im OT Nieder-Klingen (Entwurf)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 28.05.2024

Hinweis:

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Planteil und einem Textteil.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDW - Dörfliches Wohngebiet

Gemäß § 5a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 5a BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinweis: Die Festsetzungen gelten auch für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche, kirchliche Einrichtungen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Sie darf durch Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,0 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen, bis zu einer Größe von 30 qm überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m ab Oberkante der Straßenachse "Hinter der Kirche" mittig vor dem Baugrundstück. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude werden als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 12 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser errichtet.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1,0 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN

Die Errichtung von Garagen ist auf den Baugrundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Hinter der Kirche" (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF - KIRCHE

Zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Kirche, kirchliche Einrichtungen" dienen.

7 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - SPIELPLATZ

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind - soweit nicht bereits vorhanden - mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ

9.1 Beseitigung von Bäumen und Sträuchern

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist das zu räumende Baufeld bzw. der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Räumung und/oder der Fällungen bzw. Rodungen durch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologin, Biologe oder Landschaftsarchitekt/in) auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Vorhandene Nistkästen sind vor Baufeldräumung innerhalb des vorgenannten Zeitraums zu entfernen und nach Abschluss der Bauarbeiten an geeigneter Stelle wieder anzubringen.

9.2 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereck-Verglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

9.3 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

10.1 Auf den Baugrundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Hinter der Kirche" (Vorgartenbereich) ist pro angefangene 20 m Grundstücksbreite ein einheimischer Laub- oder Obstbaum (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 40 % des Vorgartenbereichs sind zu begrünen.

Bei allen Anpflanzungen sind hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 12 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

10.2 Mindestens 35 % der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen. Die gemäß 10.1 zu begrünende Fläche des Vorgartenbereichs kann darauf angerechnet werden.

10.3 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Kirche sind mindestens 2 standortgerechte Laub- oder Obstbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 12 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 52 und 91 HBO sowie § 37 HWG

11 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

11.1 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35 - 50° als Hauptdach zulässig. Als untergeordnete Dächer und auf Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie nicht mehr als 25 % der horizontal projizierten Fläche des Hauptdaches einnehmen. Auch Nebenanlagen und Garagen können mit anderen Dachformen errichtet werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Für die Dacheindeckung ist rotes bis rotbraunes nicht-glänzendes Material zu verwenden. Dacheindeckungen, die auch der solaren Energiegewinnung dienen oder begrünt werden, sind davon ausgenommen.

11.2 Fassadengestaltung

Als Materialien für die Außenwände sind zugelassen: Putz, Holzverschalungen oder nicht glasierter Klinker. Ausgenommen hiervon sind Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über der angrenzenden Geländeoberfläche.

11.3 Straßenseitige Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und Hecken dürfen höchstens 1 m hoch sein. Einfriedungen sind in offener Konstruktion auszuführen.

11.4 Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

12 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

12.1 Befestigte Grundstücksfreiflächen

Die befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück (z.B. Hofflächen, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil). Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

12.2 Unbefestigte Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt mit der Verwendung von Geovlies/Plastikfolie ("Schottergärten") zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

13 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrüntem Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-127) des Brunnens Nieder-Klingen, Otzberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 14.01.1970 (StaAnz: 10/70, S. 0540, Änderung StaAnz. 36/95 S. 2893) ist zu beachten.

D HINWEISE

Bodendenkmäler

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 gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Darmstadt-Dieburg) zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen

sollten innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstätten-schutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Vorschlagsliste (standortgerechte Laub- und Obstbäume)

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer campestre "Elsrijk" | Feld-Ahorn "Elsrijk" |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Carpinus betulus "Fastigiata" | Hainbuche "Fastigiata" |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Sorbus intermedia "Brouwers" | Oxelbeere |
| Tilia cordata "Rancho" | Winter-Linde "Rancho" |

sowie hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten

Bodenschutz

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 Bodenveränderung 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 Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Satzungen

Die Satzungen der Gemeinde Otzberg (z.B. Stellplatzsatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind bei der Gemeindeverwaltung Otzberg, Otzbergstraße 13, 64853 Otzberg, einzusehen.