






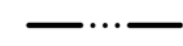


ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  WA - Allgemeines Wohngebiet - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Anzupflanzender Einzelbaum

Bestandsangaben, Hinweise

-  Gebäudebestand mit Hausnummer
-  Flurstücksgrenze
- 310** Flurstücksnummer
-  Flurgrenze

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



GEMEINDE OTZBERG
Bebauungsplan "Talstraße 3"
im OT Hering
 Entwurf Stand: 24.11.2021

DATENGRUNDLAGE

Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation.

M 1:500



DIESING+LEHN
 STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
 64 289 Darmstadt
 Tel: 06151 / 73 56 98
 mail@diesing-lehn.de
 www.diesing-lehn.de



GEMEINDE OTZBERG

Bebauungsplan "Talstraße 3" in Otzberg-Hering (Entwurf)



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

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 24.11.2021

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

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) beträgt 8,5 m ab Oberkante des natürlichen Geländes. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Dachhaut. Gemessen wird mittig vor der Hausfassade, die der Talstraße zugewandt ist.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,0 m ab Oberkante des natürlichen Geländes. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Gemessen wird mittig vor der Hausfassade, die der Talstraße zugewandt ist.

3 BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise. Es ist nur ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubare Grundstücksfläche darf Richtung Nordwesten und Südosten durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 0,5 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

6.2 Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparenten oder gerippten Glas.

6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis max. 3.000 Kelvin) eingesetzt werden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0).

Hinweis: Die Nutzung von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern sowie eine insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten wird empfohlen.

7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Einzelbäume

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte und einheimische Laub- oder Obstbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den im Planbild dargestellten

Standorten kann um bis zu 3 m parallel zur betreffenden Grundstücksgrenze abgewichen werden.

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.

7.2 Hecke

An der nördlichen Grenze des Plangebiets, zum Flurstück 158 hin, ist, soweit nicht bereits Bestand, eine geschnittene Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

8 ZULÄSSIGE STELLPLÄTZE

Außer den gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg für die Nutzung des Baugrundstückes zu errichtenden Stellplätzen sind bis zu neun weitere Stellplätze entsprechend der für das Grundstück bestehenden Baulast zulässig.

9 DACHGESTALTUNG

Es sind Sattel-, Walm- (auch Zelt-) und Krüppelwalmdächer 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 extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

10 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

10.1 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 kleinformatischen Steinen und hohem Fugenanteil). Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

10.2 Unbefestigte Grundstücksfreiflächen

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

11 GESTALTUNG VON STÜTZMAUERN

Stützmauern sind auf der tiefer liegenden Seite zu begrünen.

12 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrüntem Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden oder zu versickern.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-106) der Brunnen 1-5 der Stadt Groß-Umstadt. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.01.2007 (StaAnz: 11/2007, S. 550 ff) 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

- Baumfällungen und Gebüschrodungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Rodungsmaßnahmen sowie Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölze durch qualifiziertes Fachpersonal, z.B. Biologe/in oder

Landschaftsarchitekt/in, auf Vorkommen von streng geschützten Arten mit ihren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.

- Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen oder Neubauten sind Gebäude und Freiflächen fachkundig auf Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten wie z.B. Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen zu untersuchen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altflächen vorhanden.

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.

Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Laub- und Obstbäume)

Betula pendula (Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

sowie hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten



GEMEINDE OTZBERG

**Bebauungsplan "Talstraße 3" in Otzberg-Hering
(Entwurf)**



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

Begründung

Stand: 24.11.2021

Otzberg:
Bebauungsplan "Talstraße 3" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN ...	3
	Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	4
	Verfahren	4
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
	Bauliche Nutzung	5
	Infrastruktur	6
	Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr	6
4	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG	7
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
	Landesrechtliche Festsetzungen	9
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	9
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10
	Umweltprüfung	10
	Umweltauswirkungen	10
7	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	12
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	12
	Schonung der Grundwasservorkommen	12
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	13
	Schutzausweisungen	13
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
9	KOSTEN, BODENORDNUNG	13
10	PLANSTATISTIK	13

Anlage

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)

1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Talstraße 3" befindet sich im Ortsteil Hering. Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Hering das Flurstück 159 auf der Nordostseite der Talstraße, s. Übersicht.

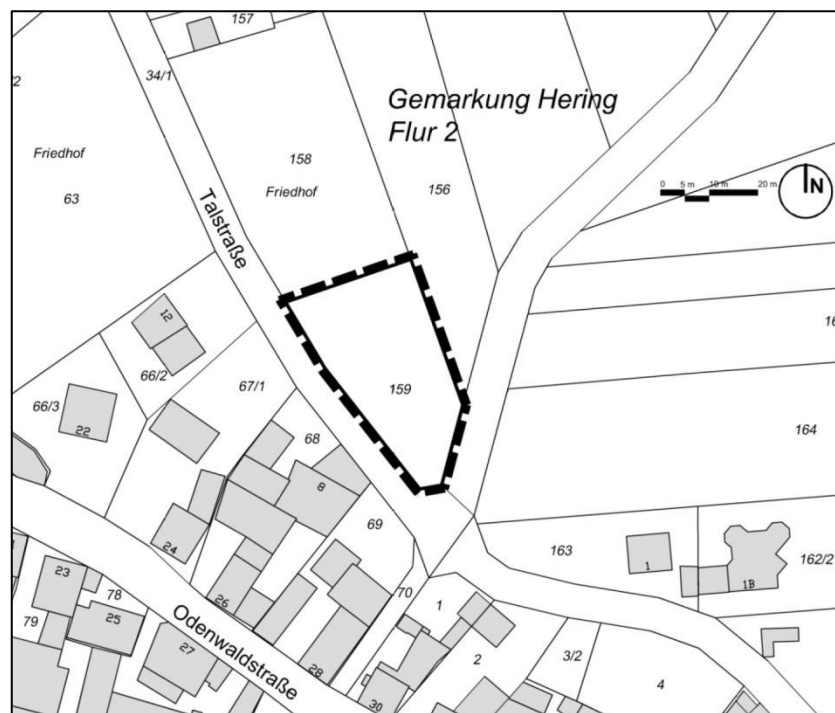


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

(Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - Alkis® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die Fläche beträgt ca. 897 qm und umfasst am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage eine Fläche südlich des Friedhofs, die durch die Talstraße bereits erschlossen ist und sich für eine Bebauung eignet.

Das Flurstück fällt von der Talstraße Richtung Nordosten ab und weist in einem Abstand von 4-5 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze einen Geländesprung von ca. 3 m auf. Oberhalb des Geländesprungs hat das Flurstück von West nach Ost ein Gefälle von ca. 1 m. Die Talstraße hat im Bereich des Grundstücks eine Höhe von ca. 317 - 318 m ü.NN.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Planungsanlass ist die Absicht der Gemeinde Otzberg, zur Deckung des Wohnbedarfs hier am Ortsrand in Anlehnung an die bestehende Baustruktur in der Umgebung und mit Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet als "Siedlungsfläche, Bestand" sowie als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt.

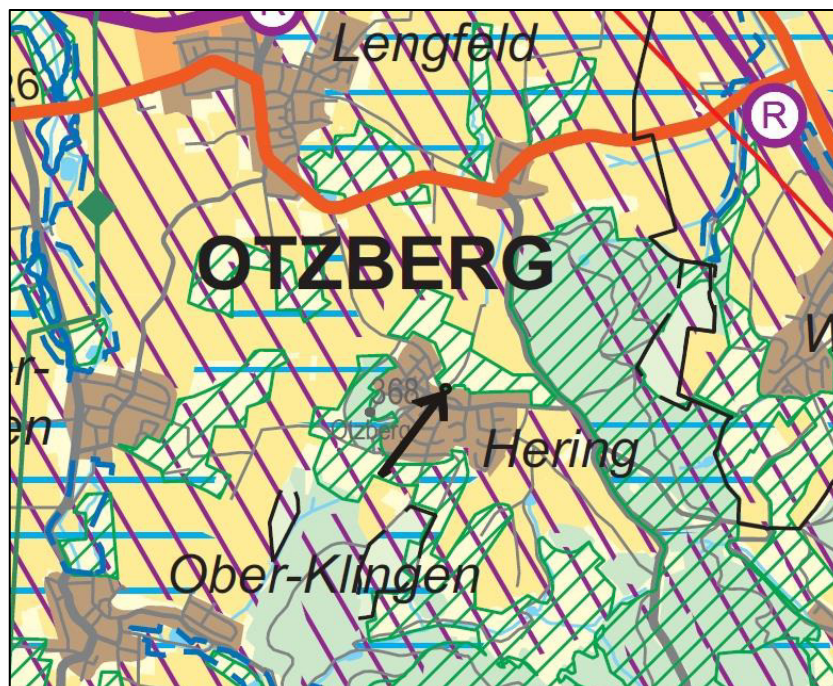


Abb.: Auszug aus dem RPS 2010 mit Geltungsbereich (schwarz markiert)

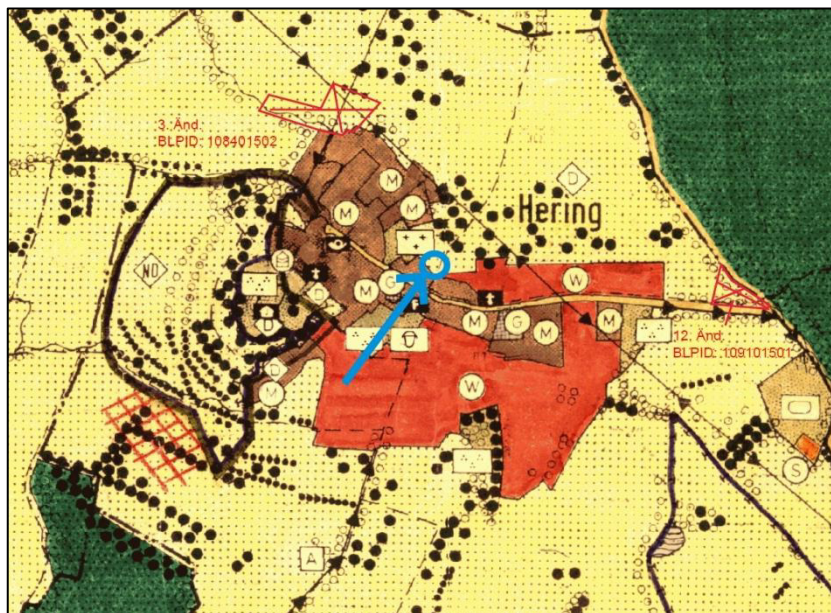


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg, mit Geltungsbereich (blau markiert)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan weicht das Plangebiet von der dargestellten Flächennutzung ab. Die Gemeinde geht aber aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereichs von weniger als 0,1 ha davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13b BauGB der planungsrechtlichen Absicherung von Wohnnutzung auf einer Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Ein solcher Plan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan die im § 13b i.V.m. § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet, s.a. Kap. "Belange des Umweltschutzes".

4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt an einem Nordosthang am Ortsrand von Hering. Es schließt direkt an den Friedhof an und ist bis auf ein Gartenhäuschen un bebaut. Ein großer Teil der Fläche wird durch eine Stellplatzanlage eingenommen, die durch die auf der anderen Seite der Talstraße befindliche Wohnbebauung genutzt wird und über eine Baulast abgesichert ist.



Abb.: Plangebiet mit Stellplatzanlage (Foto: A. Kern)



Abb.: Talstraße Rtg. Nordwest, rechts das Plangebiet



Abb.: Friedhofserweiterung, Blick Rtg. Süden auf das Plangebiet

Direkt in nördlicher Richtung angrenzend befindet sich der Friedhof, der sich beidseits der Talstraße erstreckt. Gegenüber, auf der Südwestseite der Talstraße, erstreckt sich die Bebauung des historischen Ortskerns von Hering, die hinsichtlich ihrer Baustruktur noch die in dieser Region übliche dörfliche Dichte aufweist und mehrheitlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

Diese Bebauung wurde ursprünglich von der weiter südlich liegenden Odenwaldstraße aus erschlossen und ist zu dieser Straße auch als Straßenrandbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach- oder Sockelgeschoss errichtet worden. Die Bauweise der Ortskernbebauung ist recht unterschiedlich, je nach Grundstückszuschnitt und ursprünglicher Nutzung als Hofanlagen herrscht die geschlossene oder auch halboffene Bauweise vor, also ohne bzw. nur mit einseitigem seitlichen Grenzabstand.

Die Talstraße stellt im Bereich des Plangebiets eine zusätzliche Erschließung der Grundstücke der Odenwaldstraße dar und bildet die Erschließung für die nördlich an den Ortskern anschließende Siedlungserweiterung. Daher hat sich sowohl in südöstlicher als auch nordwestlicher Richtung vom Plangebiet aus gesehen eine typische aufgelockerte Siedlungserweiterungsbebauung etabliert: Die Gebäude sind mit ein bis zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach- oder Sockelgeschoss errichtet worden, aber in der Regel in offener Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand sowie auch häufig mit Abstand zur Erschließungsstraße.

Infrastruktur

Außer einigen gastronomischen Angeboten und wenigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind keine kommerziellen Infrastruktureinrichtungen in der Nähe des Plangebiets vorhanden. Die Nahversorgung wird durch mobile Angebote und Hofläden ergänzt. Sowohl öffentliche Einrichtungen als auch größere Nahversorger sind in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Otzberg, insbesondere im Kernort Lengfeld (ca. 2 km entfernt), zu finden.

Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr

Bei der Talstraße handelt es sich vorwiegend um eine Erschließungsstraße für den nordwestlichen Teil von Hering. Sie stellt aber auch eine Verbindung zum im Nordwesten gelegenen Kernort der Gemeinde Lengfeld und zur Bundesstraße B 426 dar. Der landwirtschaftliche Weg, der am Plangebiet in die Talstraße einmündet, führt nach Norden durch landwirtschaftlich geprägte Flächen zum Ortsteil Otzberg-Zipfen.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Über die B 426 besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg besteht eine alltagstaugliche Radverbindung nach Lengfeld mit dem dortigen Regionalbahnanschluss an die Odenwaldbahn Richtung Frankfurt, Darmstadt und Eberbach sowie Busverbindungen in die Region.

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass die Bushaltestelle "Bernhardsrain" an der Odenwaldstraße nur ca. 300 m vom Plangebiet entfernt liegt. Hier fährt eine Buslinie Richtung Lengfeld-Bahnhof ab, so dass dadurch der Anschluss an weitere Städte und Gemeinden in der Region

sichergestellt ist. Die ÖPNV-Anbindung ist daher für das Plangebiet als ausreichend zu bewerten.

4 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

Wie oben beschrieben wird das Plangebiet durch eine mit Verbundsteinen befestigte Stellplatzfläche sowie einen wohnungsfernen Garten geprägt. Der wohnungsferne Garten stellt sich als arten- und strukturarme Grünfläche dar. Neben Rasenflächen sind vereinzelte Zier- und Obststräucher vorzufinden. Einzelbäume oder sonstige artenschutzrelevante Strukturen sind nicht vorhanden.

Im Norden und Osten grenzt die freie Feldflur an das Plangebiet. Hier sind ausgedehnte gehölzgeprägte Strukturen wie Hecken und gesetzlich geschützte Streuobstbestände sowie wohnungsferne Gärten mit Großbaumbestand vorhanden. Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der Bestandskarte im Anhang zu entnehmen.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet selbst wurde auf eine faunistische Untersuchung verzichtet. Für das Plangebiet können für den Artenschutz relevante und besonders zu berücksichtigende Pflanzen- und Tierarten ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet besitzt insofern aufgrund seiner Biotopausstattung für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" nur eine geringe Bedeutung. Natura 2000-Gebiete sind im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bezüglich der Schutzgüter "Boden" und "Fläche" besitzt das Plangebiet ebenfalls nur eine untergeordnete Bedeutung, da im gesamten Gebiet keine natürlichen Bodenstrukturen anzutreffen sind und große Flächenanteile durch das verwendete Verbundsteinpflaster nahezu versiegelt sind. Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-106) der Brunnen 1-5 der Stadt Groß-Umstadt. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete sowie Hochwasserabflussgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum unmittelbar am Ortsrand von Hering. Es fällt von Süden nach Norden zur freien Feldflur ab und besitzt keine klimaökologischen Ausgleichsfunktionen für die angrenzende Bebauung.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Kultur- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Absicherung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung an der Talstraße südlich des Friedhofs sowie die Absicherung der Stellplätze, die gemäß Baulast für die gegenüberliegende Wohnbebauung vorzusehen sind.

Hierbei ist sowohl die sensible Lage am Ortsrand als auch die Baustruktur in der Umgebung bei vergleichbarer Lage zu berücksichtigen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Wohnbebauung in der Umgebung und der vorgesehenen Nutzung wird im Plangebiet ein "WA - Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, um gemäß § 13b BauGB für das Gebiet die vorrangige Wohnnutzung in den Vordergrund zu stellen.

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet die Charakteristik der benachbarten Baustruktur sowie die Lage am Ortsrand. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich werden die Trauf- und die Firsthöhe begrenzt, um hier am besonders sensiblen Ortsrand hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper keine Ausreißer durch übermäßige Geschosshöhen und hohe Dächer zu erhalten. Auf diese Weise kann im Zusammenspiel mit den anzupflanzenden Bäumen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermieden werden.

Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden. In diesem Maß sind auch die zusätzlichen neun Stellplätze enthalten, die auf dem Grundstück wegen einer Baulast nachzuweisen sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung möglich ist. Reihenhäuser werden als hier untypische Struktur ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass sie zum einen ein Heranrücken in die Nähe der Talstraße erlaubt, zum anderen aber den erforderlichen Abstand zum Friedhof und zum Ortsrand einhält. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht einen gewissen Spielraum bei der Anordnung und der Ausrichtung des zukünftigen Baukörpers. Sie kann durch Terrassen in gewissem Umfang überschritten werden, da diese, wenn sie ungefähr auf der Höhe des angrenzenden Geländes liegen, städtebaulich nicht ins Gewicht fallen.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Damit wird der mehrheitlichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur entlang der Talstraße Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt. Ebenso wird damit die Wohnruhe planungsrechtlich gesichert.

Landesrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Stellplätze stellt sicher, dass nicht nur die gemäß Stellplatzsatzung für die Nutzung des Grundstücks selbst notwendigen Stellplätze dort errichtet werden können, sondern auch die neun Stellplätze nachgewiesen werden können, die bislang per Baulast für die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Talstraße auf dem Grundstück gesichert sind.

Die Festsetzungen zur Dachform schränken die Dachgestaltung in einem Umfang ein, der eine individuelle Gestaltung ermöglicht, aber Störungen des Ortsbilds vermeidet.

Zur Hochwasservorsorge und Schonung der Grundwasservorkommen ist das auf den Dachflächen der Hauptanlagen anfallende Niederschlagswasser in eine Zisterne zu leiten.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Aufgrund der Ortsrandlage und der topographischen Gegebenheiten stellt die Gewährleistung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Plangebiets das wichtigste grünordnerische Ziel dar. Ein Großteil des Plangebiets (mindestens 40 % der Fläche) ist zukünftig als Hausgarten/Grünfläche anzulegen. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm dauerhaft extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Um eine ausreichende Eingrünung nach Nordosten zur freien Feldflur zu erzielen, setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze fest, wobei von den Standorten bis zu 3 m abgewichen werden kann. Aufgrund der Lage unmittelbar am Ortsrand sind hier ausschließlich standortgerechte und einheimische Laubbäume in einer entsprechenden Mindestqualität anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Bebauungsplan führt hierzu in einer Vorschlagsliste entsprechende Arten auf.

Zur Sicherung der Abschirmung der öffentlichen Friedhofsnutzung von der privaten Gartennutzung wird am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzt, dass dort eine Laubgehölzhecke anzupflanzen ist, soweit sie nicht bereits im Bestand vorhanden ist. Bereits jetzt ist eine solche Hecke vorhanden.

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen wird die Anlage von sog. "Schottergärten" ausgeschlossen. Die befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück (z.B. Hofflächen, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatischen Steinen und hohem Fugenanteil). Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Die Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Hessischen Bauordnung.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB die Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von höchstens 269 qm i.S.d. § 19 (2) BauNVO ermöglicht und liegt damit weit unterhalb des Schwellenwerts von 10.000 qm. Der Plan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31.12.2022 eingeleitet.

Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung 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.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Umweltauswirkungen

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung ausschließlich in für Tiere und Pflanzen geringwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen eingegriffen wird. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis

dahingehend, dass gemäß BNatSchG die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, Gebäude fachkundig auf geschützte Arten zu untersuchen sind. Bei positivem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand und in der Nähe von hochwertigen gehölzgeprägten Strukturen, insbesondere von gesetzlich geschützten Streuobstbeständen, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung. So dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis max. 3.000 Kelvin) eingesetzt werden. Darüber hinaus sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0). Neben dem Schutz von Insekten dient diese Festsetzung auch zur Vermeidung weiterer Himmelsaufhellungen.

Weiterhin ist wegen der Ortsrandlage des Plangebiets eine Festsetzung aufgenommen worden, dass Einfriedungen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm einhalten müssen, um die Zugänglichkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Dies dient der Erhaltung der Artenvielfalt. Zudem ist aus Gründen des Vogelschutzes eine Festsetzung zum Umgang mit großflächigen Verglasungen Bestandteil des Bebauungsplans.

Beeinträchtigungen auf Natura 2000 - Gebiete sowie auf sonstige Schutzgebiete und -objekte nach dem IV Abschnitt des BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

- Auswirkungen auf den Boden und Fläche

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet durch die vorhandene Stellplatzflächen zum großen Teil versiegelt bzw. verdichtet ist.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie

- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Als Folge der Planung ist keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Flächen mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion sind nicht betroffen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe der geplanten Gebäude erheblich minimiert werden.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Da durch den Bebauungsplan lediglich die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses ermöglicht wird, erfolgt keine wesentliche Siedlungszunahme. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Schonung der Grundwasservorkommen

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies begrenzt in Verbindung mit einer moderaten Grundflächenzahl von 0,3 mögliche Versiegelungen auf dem Baugrundstück und minimiert damit negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Zudem ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln oder zu versickern. Die mögliche Verwendung des

gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung trägt ebenfalls zur Schonung der Grundwasservorkommen bei. Weiterhin ist eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-106) der Brunnen 1-5 der Stadt Groß-Umstadt. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.01.2007 (StaAnz: 11/2007, S. 550 ff) ist zu beachten.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch den Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg (ZAW) entsorgt.

9 KOSTEN, BODENORDNUNG

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Otzberg über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

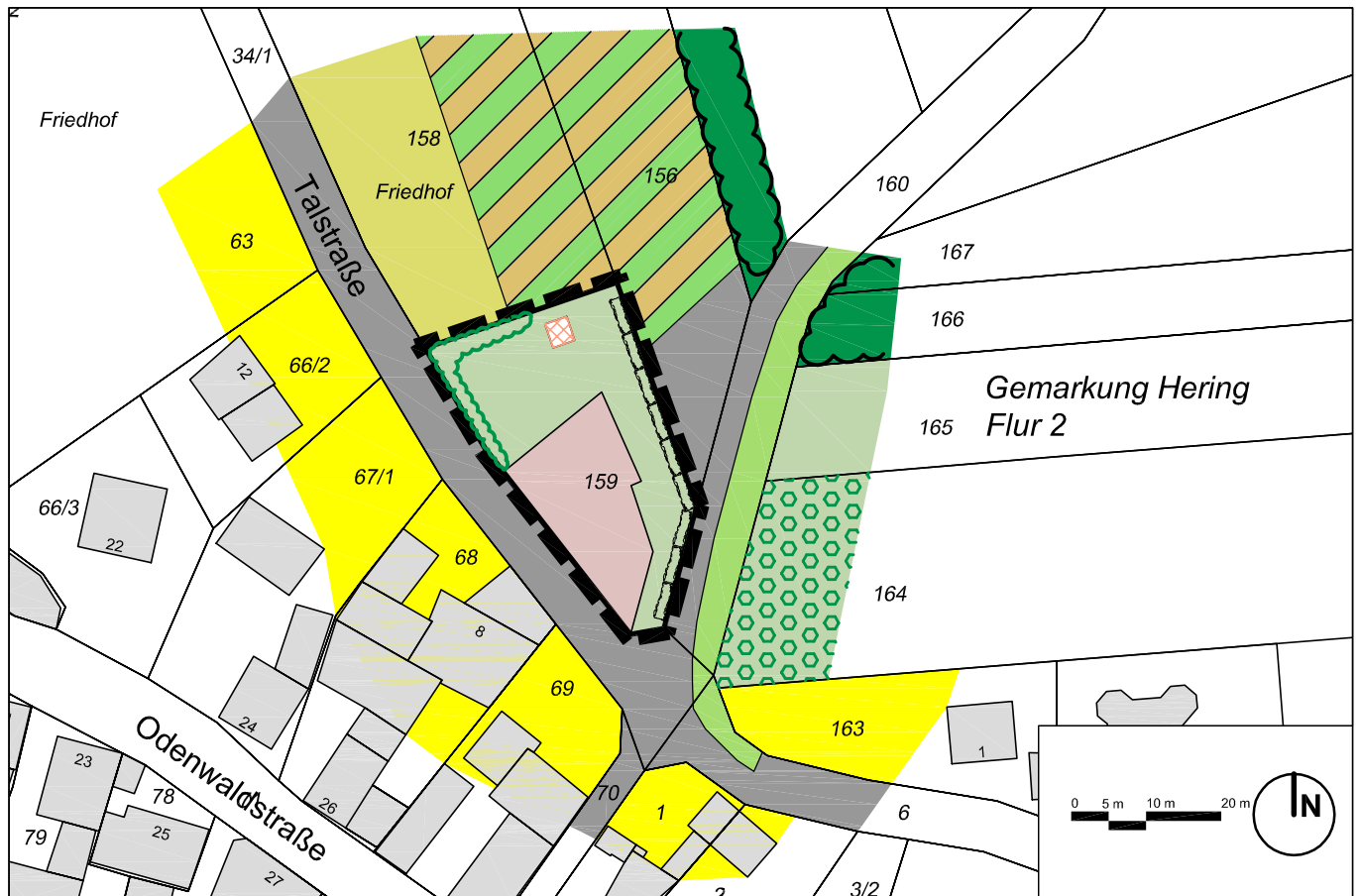
Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich

ca. 897 qm

Darmstadt, 24.11.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Hinweis:
 Biotop-, Nutzungs- und Gehölzstrukturen sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!

ZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes		Grünfläche - Friedhof
	Gebäudebestand lt. Kataster		Grünfläche - Friedhof (Erweiterungsfläche)
	Gebäudebestand, nicht eingemessen (Gartenhütte)		Wohnungsferner Garten (strukturarm, einzelne Zier-/ Obststräucher)
	Überbaute Fläche einschl. Grundstücksfreiflächen		Wohnungsferner Garten mit Baumbestand
	Versiegelte Fläche (Asphalt, Ortbeton)		Geschnittene Hecke
	Nahezu versiegelte Fläche (Verbundsteinpflaster)		Baumhecke / Hecke / Gebüsch
	Grünfläche / Straßenbegleitgrün, artenarm		Stützmauer aus Pflanzsteinen