



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**SO\_PV** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

**0,6 GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**OK H<sub>max</sub> = 2,8 m ü. GOK** Höhe baulicher Anlagen, hier: Maximale Oberkante der baulichen Anlagen über natürlicher Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

**UK H<sub>min</sub> = 1,0 m ü. GOK** Höhe baulicher Anlagen, hier: Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlagen entsprechend einer Traufhöhe über natürlicher Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)**

**Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

**Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Sonstige Planzeichen**

Katastergrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 SO<sub>PV</sub> – Sonstiges Sondergebiet: PV (§ 11 BauNVO)**

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) zur Stromproduktion festgesetzt.

Im Sondergebiet PV sind ausschließlich die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen für die Zweckbestimmung Photovoltaik zulässig, wie

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) als stationäre oder nachgeführte Anlagen in aufgeständerter Form in einem Reihenabstand von mindestens 2,5 m, die punktuell in den Untergrund verankert werden,
- technische Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen, wie bspw. Stromspeicher-Container, Trafostationen, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
- notwendige Zufahrten und Wartungsflächen,
- großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton o.ä. sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**

**2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag, hier: GRZ = 0,6.

**2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die aufgestellten Photovoltaikmodule dürfen gemäß Planeintrag (OK H<sub>max</sub>) eine Gesamthöhe von maximal 2,8 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der tiefste Punkt der Photovoltaikmodule muss mindestens 1,0 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante liegen (UK H<sub>min</sub>).

Bei der Errichtung sonstiger technischer Anlagen, Speicher etc. ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,5 m, bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Einfriedigungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**4. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

**4.1 Ein- und Ausfahrten**

Die Ein-/Ausfahrten auf das Plangebiet werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

**5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

**5.1 Brache-/Wiesenflächen**

Nicht mit Photovoltaik genutzte Flächen sind extensiv als Brache-/Wiesenflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**5.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten und Stellplätze sind so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann, z.B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder andere wasserdurchlässige Beläge.

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

**6.1 Eingrünung**

Die Anlage ist entsprechend Planeintrag entlang der nördlichen Grneze durch Heckenpflanzen in einem min. 3,0 m breiten Streifen einzugrünen. Die Pflanzen sind möglichst dicht zu pflanzen und es sind Arten bzw. Sorten zu wählen, die eine Höhe von mindestens 2,0 m erreichen. Diese umlaufende Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Eine Auswahl an geeigneten heimischen Gehölzen kann der Pflanzliste entnommen werden.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

**1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**

Werbeanlagen sind generell unzulässig.

**2. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedigungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m gemessen ab fertiger Geländeoberkante zulässig. Sockel sind unzulässig.

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

**III. HINWEISE**

**1. Artenschutz**

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchzuführen.

**2. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**3. Grundwasserschutz**

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen, zu sichern und zu betreiben, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen und die Bauarbeiten sind einzustellen. Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

**4. Immissionsschutz**

Es werden mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen empfohlen.

**5. Kampfmittelbelastung**

Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munitionsbelastung o.ä.) befinden. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**IV. PFLANZLISTE**

Für die Anpflanzungen von Sträuchern sind Arten aus folgenden Auswahllisten zu verwenden:

Kornelkirsche (Gelber Hartriegel)	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

**Planzeichenvordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

**Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2240), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**MAßSTAB 1:1.000**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Bearbeitet durch: **AG 5 Architekten + Stadtplaner PartGmbB**  
Klie BDA · Körmayer · Krause · Swoboda  
Arheilger Straße 52 · 64289 Darmstadt · www.ag5-architekten.de

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 19.07.2022

Beschluss der Frühzeitige Beteiligung \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beschluss der Offenlage \_\_\_\_\_

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

**AUSFERTIGUNGSVERMERK:**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

**Otzberg, den**

.....  
**Matthias Weber, Bürgermeister**

**BEKANNTMACHUNG / RECHTSKRÄFT**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB \_\_\_\_\_

**Otzberg, den**

.....  
**Matthias Weber, Bürgermeister**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEMEINDE OTZBERG**

**PV-ANLAGE "DIE LANGEN MORGEN"**  
**ORTSTEIL HERING**

**VORENTWURF**

**BESTEHEND AUS:** -1- PLANTEIL MIT FESTSETZUNGEN  
-1- BEGRÜNDUNG

**DATUM** 18. APRIL 2023

**PLANGRÖßE** 1.285 x 420 mm