

Gemeinde Otzberg  
OT Nieder-Klingen

## Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Hof Seeger“

---

### Verfahren

Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Gemeindevertretung		16.06.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veröffentlichung		21.08.2025
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von	25.08.2025
	bis	25.09.2025
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	25.08.2025
	bis	25.09.2025
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss		15.12.2025

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Die Außenbereichssatzung „Hof Seeger“ wird hiermit ausgefertigt.

Otzberg, den 13.01.2026

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg

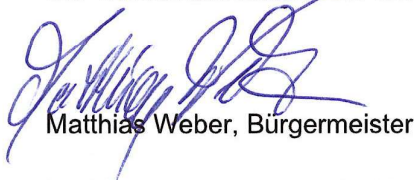


Matthias Weber, Bürgermeister

**Inkrafttreten** der Außenbereichssatzung „Hof Seeger“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Otzberg, den 22.01.2026

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg



Matthias Weber, Bürgermeister

---

PLANUNGSGRUPPE  DARMSTADT

Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

---

## **Satzung**

### **der Gemeinde Otzberg über die Festlegung bebauter Gebiete im Außenbereich für den Bereich „Hof Seeger“ (Gemarkung Nieder-Klingen, Flur 1, die Nummern 273/5 und 277/6).**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.12.2025 folgende Satzung erlassen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Nieder-Klingen, Flur 1, die Nummern 273/5 und 277/6.
- (2) Der Planteil mit Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung (s. Anlage).

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.
- (3) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (4) Bauvorhaben von Hauptgebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil festgesetzte Baugrenze definiert.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

## **§ 5**

### **Hinweise**

#### Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Die Rodung von Gehölzen erfolgt in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, anderenfalls ist eine ökologisch fachkundige Person hinzuzuziehen. Im letzteren Falle wird die frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auch bei der Planung von Abriss- und Baumaßnahmen - empfohlen.
- 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).

#### Denkmalschutz

Die benachbarte Storkenmühle, Wilhelmstraße 13, ist einschließlich der Grün- und Wasserflächen als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt. Nach §18 Abs. 2 HDSchG „bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann[.]“ eine Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

#### Bodenschutz und Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

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.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### Gewässerrandstreifen

Am Rande der östlichen Geltungsbereichsgrenze führt der Hasselbach (Gewässer 3. Ordnung) entlang. Es gilt die Einhaltung des Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter breit und umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Es wird auf die Beachtung des § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG verwiesen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg“ mit der Schutzzone III. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

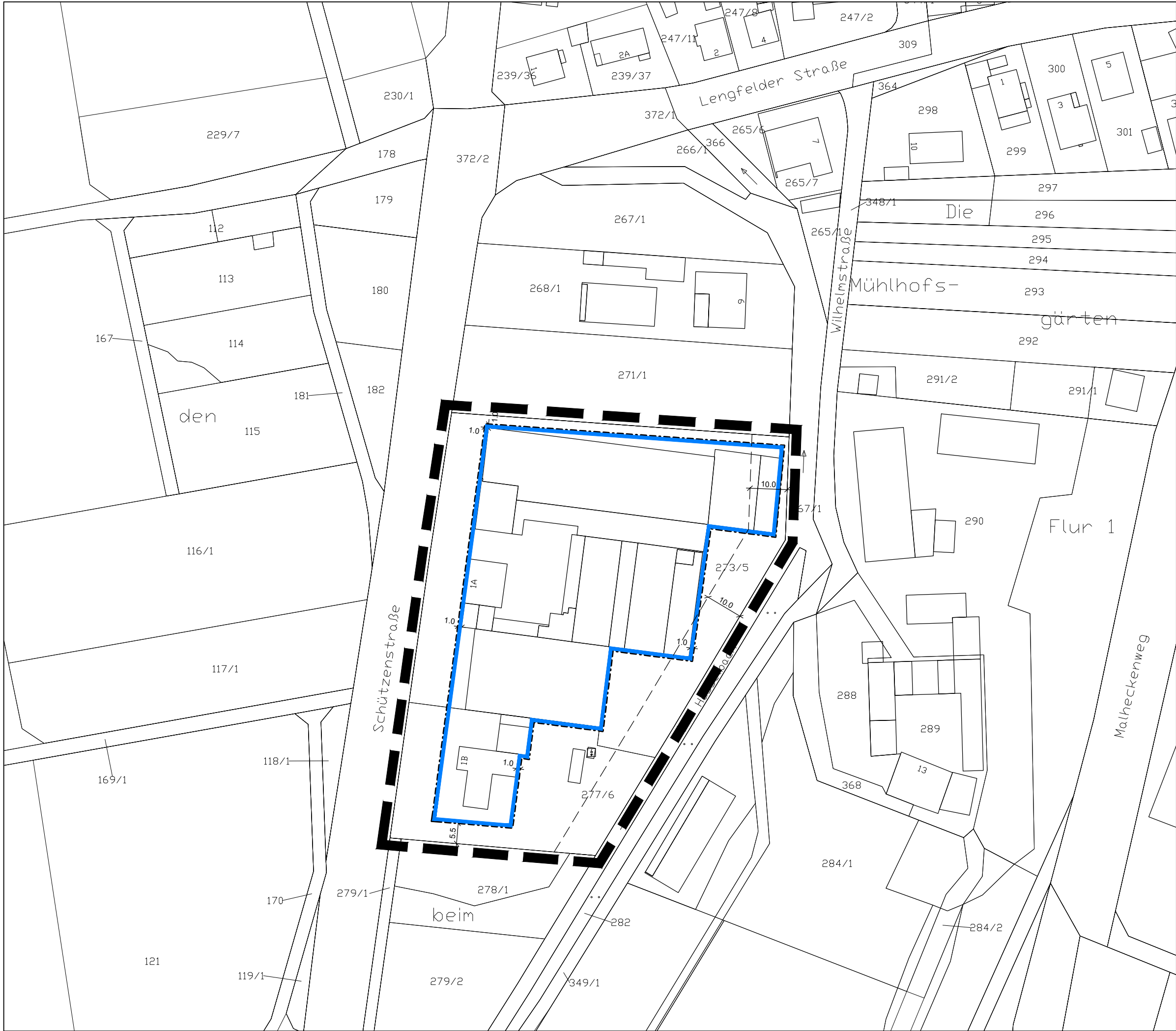
#### **Otzberg, den**

Der Gemeindevorstand

- Matthias Weber –  
(Bürgermeister)


#### **Anlagen:**

1. Zeichnerische Darstellung





Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Überbaubare Grundstücksfläche,  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

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

Sonstige Planzeichen

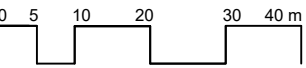
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Gewässerrandstreifen  
(§ 23 HWG)

Gemeinde Otzberg

Außenbereichssatzung  
Hof Seeger

Anlage 1  
Zeichnerische Darstellung



November 2025

M 1:1000

(6812-08-Endfassung)

PLANUNGSGRUPPE  DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151) 9950-0

64293 Darmstadt  
mail@planungsgruppeDA.de