

**Gemeinde Otzberg
OT Nieder-Klingen**

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

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch die Gemeindevertretung		XX.XX.XXX
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage		XX.XX.XXX
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		XX.XX.XXX
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	XX.XX.XXX
	bis	XX.XX.XXX
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss		XX.XX.XXX

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg

Bürgermeister

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

Otzberg, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg

Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE  DARMSTADT

Raabe, Schulz, Heidkamp – 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 2 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ 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 dienenden Vorhaben 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 Anhanges 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.
- 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).

Bodendenkmäler

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.

Die hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

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 § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf 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 § 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.