



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_{max} = 3,5 m ü. GOK Höhe baulicher Anlagen, hier: Maximale Oberkante der baulichen Anlagen über natürlicher Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

UK H_{min} = 0,6 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

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

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen und Erhaltungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

Katastergrenzen

PFLANZLISTE

Für das Anpflanzen von Gehölzen sind folgende Straucharten geeignet: [alphabetische Reihenfolge der lateinischen Namen]

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildrose	Pyrus pyraeaster
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher	Schneeball Viburnum opulus

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_{pv} – Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

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

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

- Solarmodule als stationäre oder nachgeführte Anlagen in aufgeständerter Form in einem Reihenabstand von mindestens 2,5 m, die punktuell in den Untergrund verankert werden (Photovoltaikfreiflächenanlagen),
- 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. Gründungsbauewerke 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 zur Begrenzung der Belegungsdichte der PV-Module, hier: GRZ = 0,6.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Photovoltaikmodule: OK H_{max} = 2,8 m ü. GOK / UK H_{min} = 0,6 m ü. GOK

Die aufgestellten Photovoltaikmodule dürfen gemäß Planeintrag (OK H_{max}) eine Gesamthöhe von maximal 2,8 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der tiefste Punkt der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante liegen (UK H_{min}).

Technische Anlagen: OK H_{max} = 3,5 m ü. GOK

Der Errichtung sonstiger notwendiger technischer Anlagen, wie Trafostationen, 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.

Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

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

5. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Anlage (Eingrünung) ist entsprechend Planeintrag entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze durch eine Hecke mit einer Breite von mindestens 3,0 m einzugrünen. Die Gehölze sind so zu wählen und anzupflanzen, dass die Hecke dicht ist und eine Höhe von mindestens 3,0 m erreicht. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Anpflanzung von Gehölzen in der freiwachsenden Hecke sind standortgerechte, klimaresiliente und bioökologisch gut eingebundene Gehölzarten zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten heimischen Gehölzen kann der nebenstehenden Pflanzliste entnommen werden.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Vegetationsfläche mit Obstbaumreihe ist langfristig zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen.

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

7.1 Anlage von Extensivwiese

Die Bodenflächen unter und neben der Photovoltaikanlage sind als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Ansaat ist gemäß § 40 BNatSchG Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Für das Plangebiet gilt das Ursprungsgebiet 9 - Oberrheinebene mit Saarpfälzer Bergland oder alternativ das Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland. Empfohlen wird ein Landschaftsrasen Typ Frischwiese mit ca. 60 Gew.-% Gräsern, 40 % Kräutern.

7.2 Einbringen von Habitatstrukturen für Kleintiere

Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hecke) und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Obstbaumreihe) sind an mindestens sechs Standorten Habitatstrukturen für Eidechsen und andere Kleintiere einzubringen. Dazu sind jeweils auf ca. 1,5 x 3 m Fläche natürliche Materialien wie kurzes Stamm- und Astholz, ausgebaute Wurzelstubben, feiner Gehölzschnitt, Bruchsteine, eventuell auch Sand zu flachen Haufen aufzulagern.

7.3 Wasserdruchlässige Beläge

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

8. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

8.1 Maßnahmen zum Vogelschutz vor und während der Bauphase

Die Bauarbeiten sollten möglichst in den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar terminiert werden. Ist dies nicht möglich, so ist die Vegetation auf den Flächen für die PV-Anlage vor dem Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 28./29. Februar, flach abzuhacken oder umzubrechen (Vergrämnungsmaßnahme). In der Folgezeit ist diese Maßnahme bei Bedarf zu wiederholen.

8.2 Insektenverträgliche Freiflächenbeleuchtung

Auf die dauerhafte Installation von Leuchten sollte im Bereich der Fotovoltaikanlage aus Gründen des Insektenschutzes verzichtet werden. Andernfalls sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

8.3 Zäune mit Bodenabstand

Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleinsäugern (z.B. Igel) oder Vögeln (z.B. Rebhuhn) die Unterquerung zu ermöglichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind generell unzulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen 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 generell unzulässig. Der Bodenabstand aus vorgenannten "Maßnahmen zum Artenschutz" ist zu beachten.

3. Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung der Photovoltaikanlage ist in geeigneter Form bei der Kommune zu hinterlegen; diese Verpflichtung muss auch für Rechtsnachfolger gelten.

Je nach Bewirtschaftung kann es unter den Bedingungen zu besonders geschützten Biotopflächen (gemäß § 30 BNatSchG) kommen, daher sollte vor Rückbau der Freiflächenanlage eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

III. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Es ist damit zu rechnen, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) befinden, da im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler vorhanden sind (Hering 004: mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung). Diese Bodendenkmäler dürfen nicht zerstört werden.

Vor Baubeginn einer baulichen Maßnahme ist zwingend eine geophysikalischer Prospektion durch eine in Hessen zugelassene Grabungs-/Prospektionsfirma bzw. ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG) erforderlich.

Jegliche Eingriffe in den Boden für eine bauliche Maßnahme - bevor ein archäologisches Gutachten vorliegt - sind unzulässig.

Werden bei Erdarbeiten - nach dem archäologischen Gutachten - weitere unerwartete Bodendenkmäler bekannt, ist dies hessenArchäologie / der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Bodenveränderungen

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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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.

6. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets unterliegt dem Objektschutz und nicht dem Grundschutz. Die Löschwasserversorgung liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

7. Wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellen Fassung einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO)
Hessische Bauordnung vom 18. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. März 2025 (GVBl. 2025 Nr. 16)

VERFAHRENSVERMERKE:

VERFAHRENSVERLAUF

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		19.07.2022
Beschluss der Frühzeitige Beteiligung		16.05.2023
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	01.06.2023
	bis	03.07.2023
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von	01.06.2023
	bis	07.07.2023
Beschluss der Offenlage		-----
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	-----
	bis	-----
Offenlage gemäß § 4 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 ausfertigt.

Otzberg, den

Matthias Weber, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / RECHTSKRAFT

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

Otzberg, den

Matthias Weber, Bürgermeister

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

GEMEINDE OTZBERG

ENTWURF

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

BESTEHEND AUS: - PLANTEIL MIT FESTSETZUNGEN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ARTENSCHUTZRECHTL. FACHBEITRAG

DATUM 01. APRIL 2025

MAßSTAB 1:1.000 / PLANGRÖßE 1.025 x 594 MM

AG 5 ARCHITEKTEN + STADTPLANER PARTGMBB
ARHEILGER STRAßE 52 · 64289 DARMSTADT · WWW.AG5-ARCHITEKTEN.DE