

Verortung des Bezugspunktes Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseite zu ermitteln.

Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswass Bei geneigten Dächern: Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken / Brauchwasserspeicher

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die

Bei Flachdächern sind darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und

Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante Dachhaut

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte

des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Nachweis der Höheneinmessung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

beizufügen.

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bei Flachdächern: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Gebäudehöhe Flachdach Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün / Entwässerungsgraben

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

B Textliche Festsetzungen

Zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe. Tankstellen.

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen GRZ (2) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt. (s. Nutzungsschablonen).

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F) Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Randeingrünung

Grünfläche öffentlich

Grünfläche öffentlich

Zweckbestimmung: Quartiersplatz mit Spielangeboten

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete WA 5 und WA 6 sind nur Einzelhäuser und innerhalb der Plangebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (s. Nutzungsschablonen).

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO) Baugrenzen (blau)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind offene Bauweisen definiert.

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete sind maximale Wohneinheiten pro m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt (s. Nutzungsschablonen). Ist z.B. eine WE pro 200 m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 400 m² zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den

seitlichen Grenzabständen gemäß § 6 HBO zulässig. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg sowie Quartiersplatz mit Spielangeboten.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken / Brauchwasserspeicher

Das auf öffentlichen, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken im Bereich des geplanten Platzes zu sammeln und mit Überlauf an die Kanalisation anzuschließen. Das Rückhaltebecken dient auch als Brauchwasserspeicher zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen. Die genaue Lage ist von der Topographie abhängig und ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.

Versickerung / Zisternen (private Flächen) Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisternen zu sammeln, die mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen ist. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine weitere Verwendung des Brauchwassers, z.B. für die Toilettenspülung ist zulässig und erwünscht. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens zur Abfluss-verzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung, zur Verfügung zu stellen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind festgesetzt:

Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün Zweckbestimmung Randeingrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Bäume im Bereich des festgesetzten Platzes Im Bereich des festgesetzten Platzes sind mind. 3 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1

Acer campestre Feldahorn "Elsriik" Acer campestre "Elsrijk" Spitzahorn Säulenform Acer platanoides "Columnare" Alnus spaethii Amelanchier arborea "Robin Hill" Carpinus betulus Carpinus betulus "Fastigiata" Säulenhainbuche Malus spec. Ostrya carpinifolia - Ungarische Eiche Quercus frainetto - Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia "Brouwers' Tilia cordata "Greenspire"

> Tilia cordata "Rancho" Ulmus hollandica "Lobel"

Randeingrünung innerhalb der mir RE gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blühmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbstund Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in mind. folgender Qualität zu pflanzen: - Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,

Pflanzliste 2 <u>Bäume:</u> - Feldahorn Acer campestre - Birke Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus Vogelkirsche Prunus avium Salweide Salix caprea

- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis Sträucher: - Kornelkirsche Cornus mas - Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare - Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Kreuzdorn Rhamnus catharticus Kriechende Rose Rosa arvensis

Randeingrünung innerhalb der mit zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen (Plangebiete WA 4 und WA 5)

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Innerhalb der 3 m breiten Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blühmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise lurchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen: - Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (Plangebiete WA1 und WA 6)

Die zur Erhaltung und Anpflanzung gekennzeichneten Bäumen sind erhalten und um weitere Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis max. 10 m zu ergänzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzten. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste 3 in mind. folgender Qualität zu pflanzen. - Bäume: H, Stu 16 - 18 cm, 3xv., Db

Pflanzliste 3 Obstbäume Apfelsorten Goldparmäne Rote Sternrenette Roter Eiserapfel Berlepsch Boskoop Rheinische Schafsnase

Winterprinzenapfel Gewürzliuken Birnensorten Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Nordhäuser Winterforellenbirne

Gute Luise

Dachbegrünung In den Plangebieten WA1, WA 2 und WA 3, sind die Dächer extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 75 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je lfm Wand.

Begrünung von Hausgärten Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splittflächen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß sickerfähige, feinkörnige Kiesflächen mit einer Körnung von 2-5 bis 8-16 mm für Terrassen und Wege.

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 4 zu

Feldahorn Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Malus sylvestris Vogelkirsche Prunus avium Weichselkirsche Prunus mahaleb Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis Obstbaumhochstamm

Bodenversiegelung Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Obstbaumreihe entlang der Raiffeisenstraße

Im Falle einer Rodung der Obstbaumreihe sind im Außenbereich des Ortsteils Lengfeld vor der auf die Rodung folgenden Brutzeit vier Staren-Nistkästen an geeigneten Stellen, z.B. in Streuobstbeständen, sowie vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets anzubringen. Falls eine Rodung der Bäume unterbleibt, sind die Nistkästen nicht erforder-

Die private Außenbeleuchtung ist blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinausstrahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne bis geringer UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit max. 2.700 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt. Durch geeignete Technologien ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung soll eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zuordnungsfestsetzung Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach

Entfernung von Fichtenbeständen und Wiederaufforstung mit Erlen und Eschen Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Oberklingen, Flur 14, Flurstück 1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 522,7 m² und entspricht nach des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 12

Maßnahme 2 **Nutzungsverzicht im Wald**

Pkt. / m², ca. 6.272 Pkt.

Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Ober-Nauses, Flur 3, Flurstück 26/1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 19.039,2 m² und entspricht nach des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m², ca. 123.755 Pkt.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gebäudegestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen In den Plangebieten WA1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In den Plangebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Flachdächern in Form von Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen müssen zu den straßenseitigen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 2,0 m, von den anderen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 1.0 m einhalten.

1.3 Staffelgeschosse

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen muss bei der Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Abstand von mindestens 1,00 m zum darunterliegenden Geschoss eingehalten werden. Grenzen Gebäude an mehrere öffentliche Verkehrsflächen an, ist die Fassade des Eingangsbereiches maßgebend.

Einfriedung und Geländemodellierung

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig sind:

· offen wirkende Metall- oder Holzzäune, - Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:

· blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien, - Mauern aus Pflanzformsteinen.

Ausnahmsweise sind Mauersockel, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese sind als Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen. Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

Talseitige Anschüttungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Das maximale Steigungsverhältnis von Böschungen von Grundstücksgrenzen beträgt 1:2.

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

D Hinweise und Empfehlungen

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der

Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für

Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

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 für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

Die im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird im Plangebiet durch folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen: Regelung einer Bauunterbrechung bei witterungsbedingten Vernässungen der

Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN

18915, DIN 19731). Bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten. Abzäunung des für die Arbeiten benötigten Baufeldes zur Verhinderung der

ungeplanten Inanspruchnahme von Nebenflächen. Einsatz mobiler (für nur gelegentliche Nutzung) bzw. fester (aus verdichteten Kies/Schotter-Schüttungen für regelmäßige/häufige Nutzung) Baustraßen oder

Fahrplatten etc. für verdichtungsempfindliche Bodenflächen Einsatz bodenschonender Laufwerke (Band- bzw. Kettenlaufwerke oder Breitbzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendrücken, z. B. < 0,5

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden getrennt vom Mineralboden abzuschieben und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

Stellplätze und Garagen Anwendung.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Bezüglich der Anlage von Stellplätzen findet die Satzung der Gemeinde Otzberg über

E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 27.10.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBI, 20235 I Nr.189)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598,

Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV) Die V wurde als Artikel 2 der V v. 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach

Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten. Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBI. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 09.10.2025 (GVBI. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01.04.2025 (GVBI. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

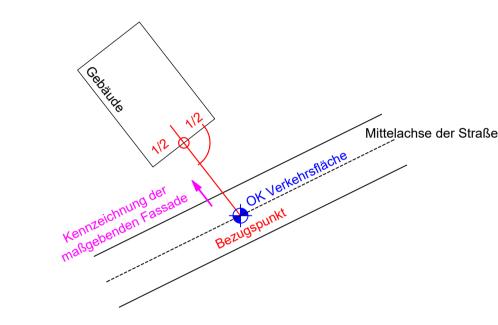
vom 25.05.2023 (GVBI. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBI. 2024 Nr. 57) Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBI. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

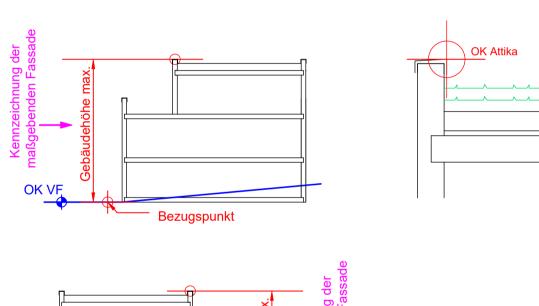
vom 28.11.2016 (GVBI. 2016 S. 211)

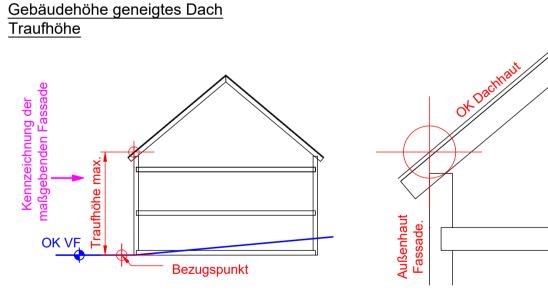
Beispieldarstellung für Bezugspunkt

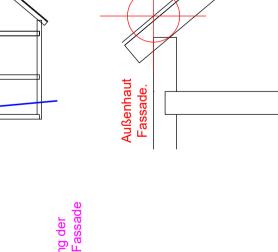


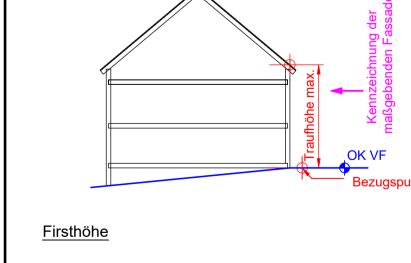
F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

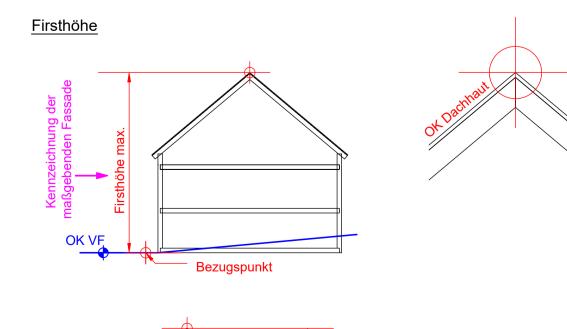
Gebäudehöhe Flachdach

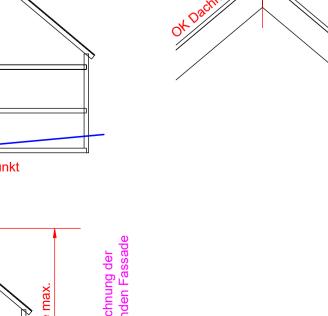












GEMEINDE OTZBERG OT LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERIRTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RAIFFEISENSTRASSE

RECHTSPLAN VORENTWURF

PLANFERTIGSTELLUNG PLANÄNDERUNG estsetzung Ökokonto etc



PLAN-Nr. 1 M. 1:500 AZ. S 850/24 S 850 Zeichnung / Vorentwurf / Rechtsplan / S 850 BP AZ. S 850/24 Rechtsplan Vorentwurf November 2025