

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDW - Dörfliches Wohngebiet

Gemäß § 5a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe der Beherbergungsgewerbe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 5a BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinweis: Die Festsetzungen gelten auch für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche, kirchliche Einrichtungen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Sie darf durch Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,0 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen, bis zu einer Größe von 30 qm überschritten werden.

2.2 Höhenbaulicher Anlagen

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m ab Oberkante der Straßenachse "Hinter der Kirche" mittig vor dem Baugrundstück. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude werden als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 12 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser errichtet.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1,0 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN

Die Errichtung von Garagen ist auf den Baugrundstücken zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Hinter der Kirche" (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF - KIRCHE

Zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Kirche, kirchliche Einrichtungen" dienen.

7 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - SPIELPLATZ

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind soweit nicht bereits vorhanden - mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

9.4 Einfriedungen

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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- MDW - Dörfliches Wohngebiet - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche, kirchliche Einrichtungen
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG)** vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDschG)** vom 28. November 2016
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** vom 25. Mai 2023

Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Kulturdenkmal
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage "Historischer Ortskern"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 432-127) des Brunnens Nieder-Klingen, Otzberg.

Die Schutzgebietsverordnung vom 14.01.1970 (StAnz: 10/70, S. 0540, Änderung StAnz. 36/95 S. 2893) ist zu beachten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 52 und 91 HBO sowie § 37 HWG

11 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

11.1 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35 - 50° als Hauptdach zulässig. Als untergeordnete Dächer und auf Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie nicht mehr als 25 % der horizontal projizierten Fläche des Hauptdaches einnehmen. Auch Nebenanlagen und Garagen können mit anderen Dachformen errichtet werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Für die Dacheindeckung ist rotes bis rotbraunes nicht-glänzendes Material zu verwenden. Dacheindeckungen, die auch der solaren Energiegewinnung dienen oder begrün werden, sind davon ausgenommen.

11.2 Fassadengestaltung

Als Materialien für die Außenwände sind zugelassen: Putz, Holzverschalungen oder nicht glasierter Klinker. Ausgenommen hiervon sind Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über der angrenzenden Geländeoberfläche.

11.3 Straßenseitige Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und Hecken dürfen höchstens 1 m hoch sein. Einfriedungen sind in offener Konstruktion auszuführen.

11.4 Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bautelle einzubeziehen oder mit Hecken zu umpfanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

12 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

12.1 Befestigte Grundstücksfreiflächen

Die befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück (z.B. Hofflächen, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigerem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformigen Steinen und hohem Fugeneanteil). Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

12.2 Unbefestigte Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Split mit der Verwendung von Geovlies/Plastikfolie ("Schottergärten") zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

13 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrünten Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegen stehen.

Bodenenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf ergänzende Auffälligkeiten zu achten. Ergänzen ist bei den Erdenarbeiten Kenntnisse, die den Verlust 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 Fachgutachten in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dezentrale Versickerungsanlagen bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Gebäudeenergiegesetz

Die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten. Nach § 10 GEG müssen Bauherren ein zu errichtendes Gebäude als Niedrigenergiegebäude ausführen. Neben Vorgaben zum zulässigen Gesamtenergiebedarf sowie zum baulichen Wärmeschutz sieht § 10 Abs. 2 GEG vor, dass der Strom-, Wärme- und Kälteenergiebedarf des zu errichtenden Gebäudes anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken ist.

C HINWEISE

Denkmalschutz - Kulturdenkmäler

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Umgebung zu Kulturdenkmälern. Bauvorhaben an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern, im Plangebiet insbesondere Vorhaben auf dem Flurstück 4/3, bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Denkmalgeschützte Bodendenkmäler

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Für die Dacheindeckung ist rotes bis rotbraunes nicht-glänzendes Material zu verwenden. Dacheindeckungen, die auch der solaren Energiegewinnung dienen oder begrün werden, sind davon ausgenommen.

Satzzungen

Die Satzzungen der Gemeinde Otzberg (z.B. Platzsatzzungen) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind bei der Gemeindeverwaltung Otzberg, Otzbergstraße 13, 64853 Otzberg, einzuholen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

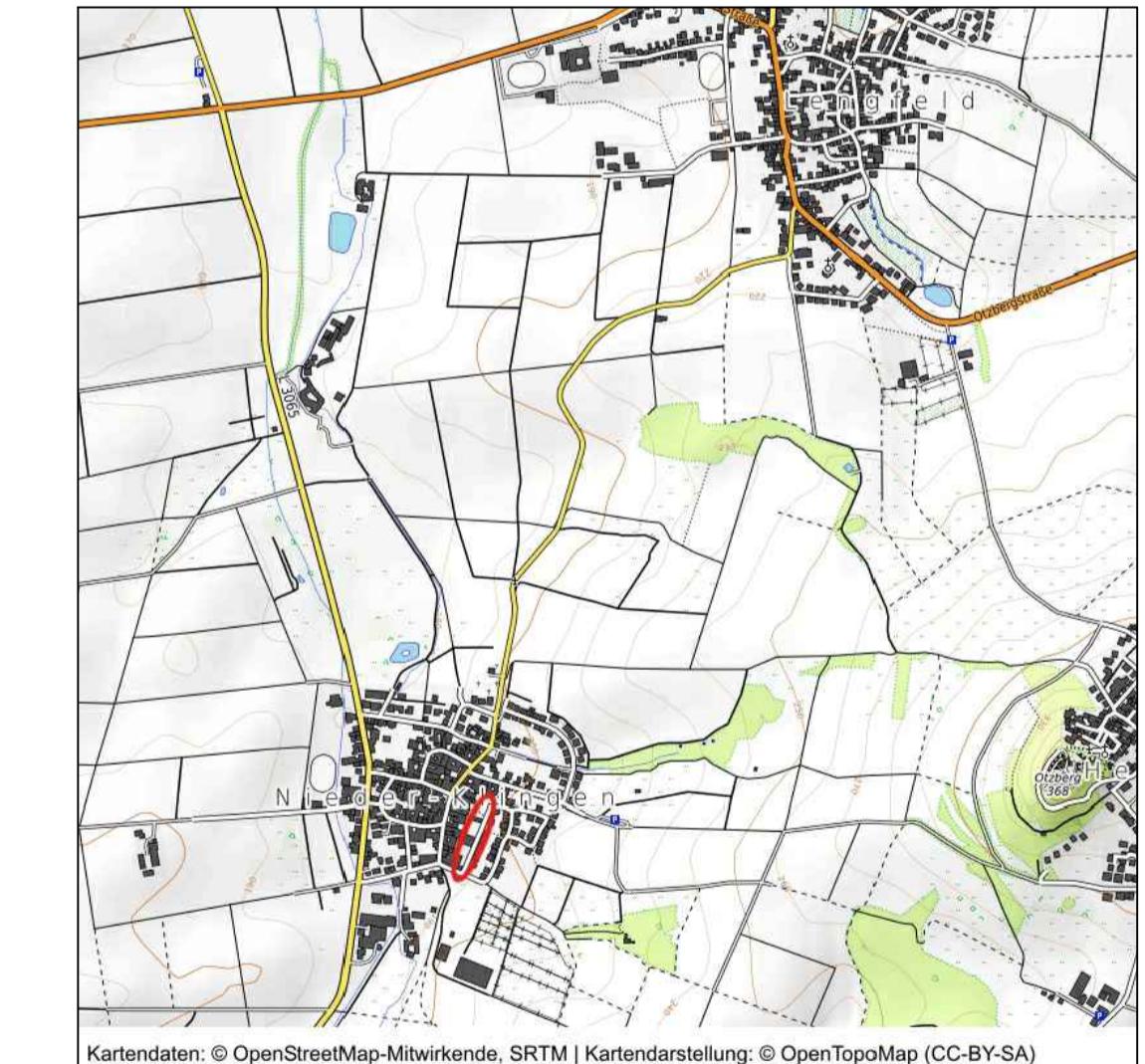
Otzberg, den _____

Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg, Bürgermeister Matthias Weber

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am

Otzberg, den _____

Gemeindevorstand der Gemeinde Otzberg, Bürgermeister Matthias Weber



GEMEINDE OTZBERG

Bebauungsplan "Hinter der Kirche" OT Nieder-Klingen

Satzungsfassung vom 11.09.2025

M 1:1.000