

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

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

Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Kulturdenkmal
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage "Historischer Ortskern"
- Maßangabe in Metern (ca.)

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

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 (StaAnz: 10/70, S. 0540, Änderung StaAnz. 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 ausgebaut 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 begründet 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 Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umplanzen. 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 wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil). 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 Splitt mit der Verwendung von Geotextil/Plastikfolie ("Schottergärten") zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

13 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrüntem 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.

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.

Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Darmstadt-Dieburg) zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Nistkästen sollten innerhalb des vorgenannten Zeitraums entfernt und nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst an geeigneter Stelle wieder angebracht werden. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist der Baum- und Strauchbestand vor Beginn der Fällungen bzw. Rodungen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsabstandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Vorschlagsliste (heimische und standortgerechte Laub- und Obstbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn "Elsrijk"
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche "Fastigiata"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Oxelbeere
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde Rancho"

Bodenschutz

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 in Altlastenfragen 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 Niedrigstenergiegebäude 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 24.06.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB 03.10.2024 - 03.11.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 25.09.2024 - 03.11.2024

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB 02.09.2025

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 91 HBO 02.09.2025

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.

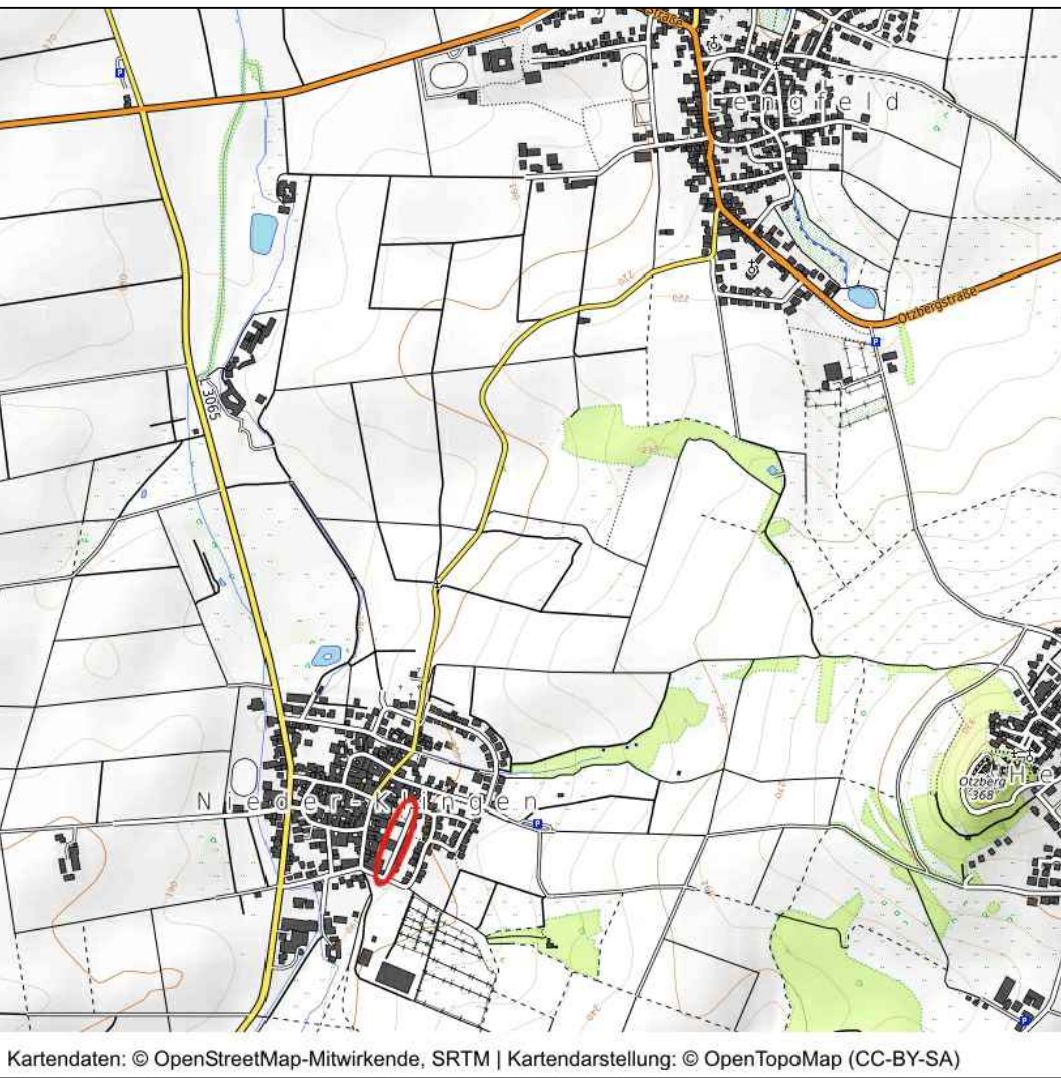
Otzberg, den \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_



Übersicht



GEMEINDE OTZBERG

Bebauungsplan "Hinter der Kirche" OT Nieder-Klingen

Satzungsfassung vom 11.09.2025  
M 1:1.000