



GEMEINDE OTZBERG ORTSTEIL NIEDER-KLINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM HOLLERGRABEN“



TEIL A - BEGRÜNDUNG ENTWURF

Projekt: S 868/25

Stand: Mai 2026

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 - E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Otzberg

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10

60439 Frankfurt a. M.

Fon: 069 / 78 88 28

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

Dipl.-Ing. Bettina Rank

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung

Stadtplanung

Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Rechtsgrundlagen	6
3.	Lage und Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg	11
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
4.4	Schutzgebiete	13
5.	Bestandsanalyse	14
5.1	Topografie	14
5.2	Erschließung / Verkehr	14
5.3	Bebauung	16
5.4	Ver- und Entsorgung	17
5.5	Grünordnung	17
5.6	Artenschutz	19
5.7	Bodenschutz	19
6.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	20
6.1	Übergeordnete Planungsziele	20
6.2	Verkehr	21
6.3	Bebauung	21
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	28
6.5	Grundwasser	29
6.6	Grünordnung und Landschaft, Artenschutz	30
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	33
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung	36
8.	Städtebauliche Planstatistik	38

Anlagen	
1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, November 2025
2	Artenschutzuntersuchung Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Lampertheim, Juli 2025
3	Bebauungskonzept Planergruppe ASL, Frankfurt, November 2025

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In ihrer Sitzung am 16.06.2025 hat die die Gemeindevertretung der Gemeinde Otzberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hollergraben“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nieder-Klingen. Im Jahr 2016 wurde ein Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Gemeinde Otzberg erstellt. Hierin wurde das Potenzial Leerstände und Baulücken erfasst. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum, mangels Zugriffsmöglichkeiten auf die verbliebenden Baulücken, nicht mehr gedeckt werden kann. Zur Deckung, insbesondere des Eigenbedarfs des Ortsteils, sollen in Form einer Arrondierung des Ortsrandes, Bauplätze für bis zu 3 Wohngebäude geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Otzberg liegt im nördlichen Odenwald im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie ist ca. 25 km von Darmstadt und ca. 15 km von Dieburg entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Nieder – Klingen.

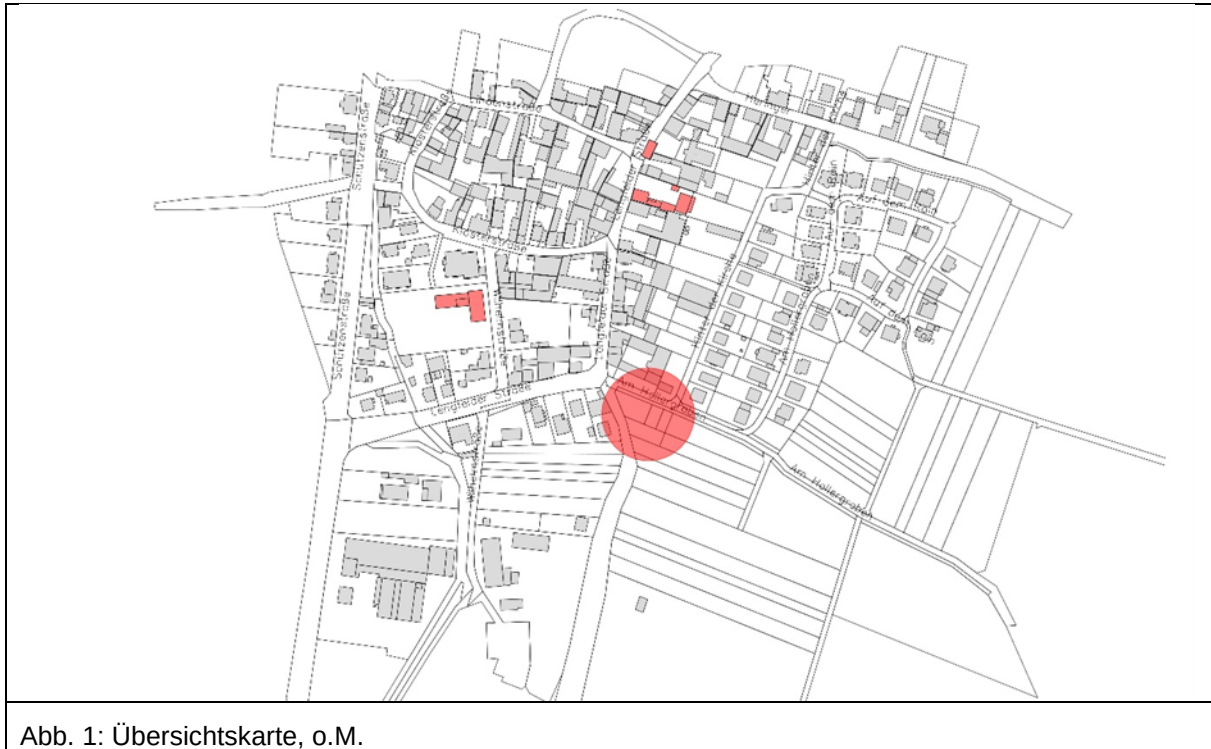


Abb. 1: Übersichtskarte, o.M.

Das Plangebiet wird im Norden von der Straße Am Hollergraben (einschließlich), im Osten von den Flurstücken 4 und 5/2, im Süden von dem Flurstück 6 und im Westen von einem Feldweg (Flurstück 126) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

Gemarkung Nieder-Klingen:

Flur 1: Flurstücke 347/1 tlw. und

Flur 2: Flurstücke 1, 2, 3, 5/1, 151 tlw. und 128 tlw.

Die Flächengröße beträgt ca. 0,1 ha.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

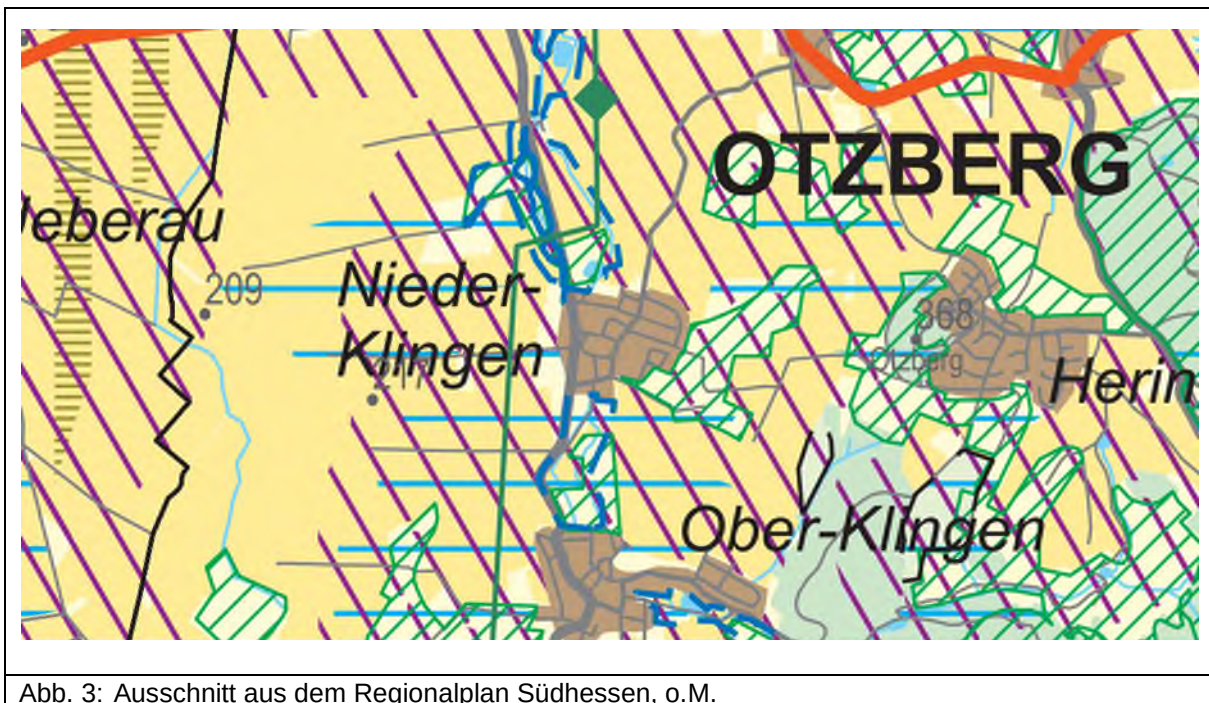


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Ein Zielabweichungsverfahren zur Anpassung ist aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes (0,1 ha) nicht erforderlich.

Hierzu führt das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2025 nachfolgendes aus:

„Die Planungsfläche liegt in einem Bereich, welcher im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u. a. als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt ist. Ob dadurch ein Zielverstoß gegeben sein könnte, ist

*aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.
Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.“*

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Lagebedingt kann das Gebiet grundsätzlich dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden, hierfür beträgt die Dichtevorgaben 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Bezüglich der genauen Berechnung der baulichen Dichte, nach Ziel Z3.4.1-9, wird auf Kapitel 7.3.5 Bauliche Dichte verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg (Lit. 2) wurde am 24.11.1980 beschlossen. Der Plan wurde am 09.03.1981 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 16.01.2003.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche – Garten ausgewiesen.

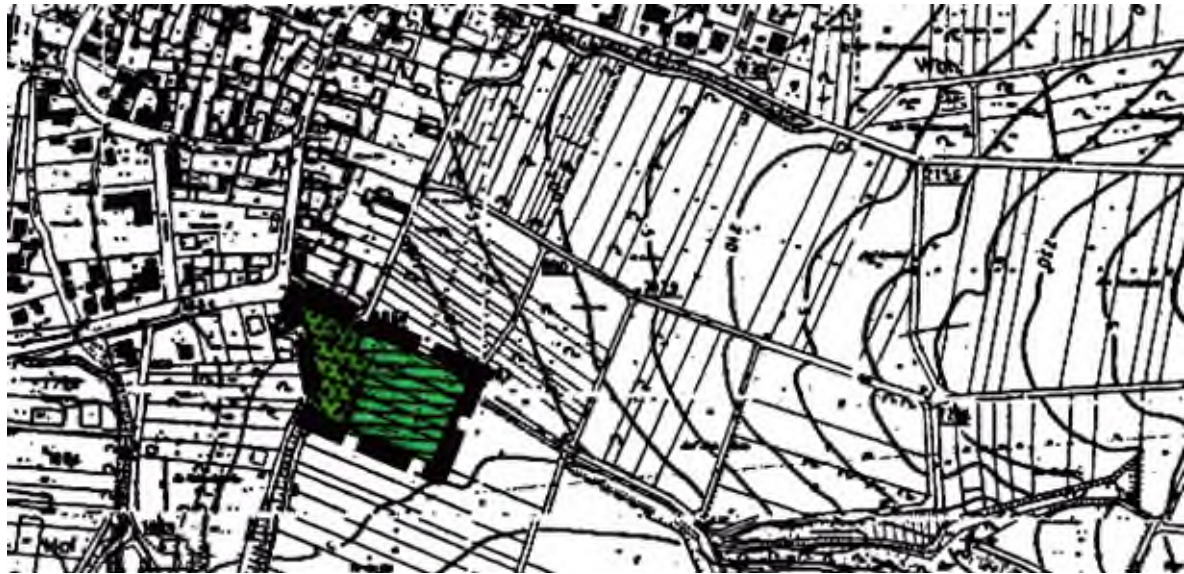


Abb. 4: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Otzberg, o.M., genehmigt durch das RP Darmstadt am 16.01.2003

Die Planung sieht vor, die Grünfläche - Garten mit einer Wohnbebauung zu versehen, hierfür ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Die Mühlhofgärten“ (Lit. 3) vor, aufgestellt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 23.11.1992 und am 02.01.2003 durch das Regierungspräsidium genehmigt.

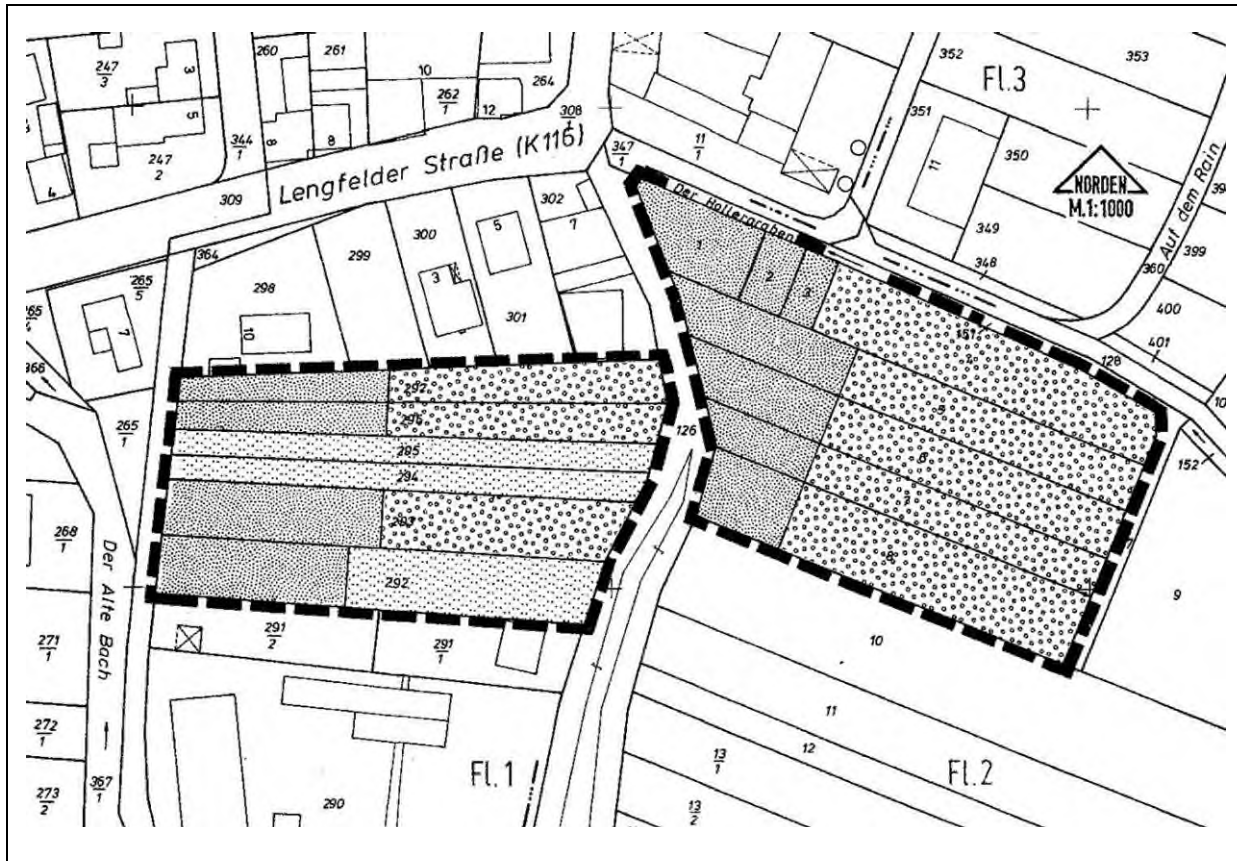


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Die Mühlhofgärten“ der Gemeinde Otzberg, o.M., genehmigt durch das RP Darmstadt am 02.01.2003

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Mühlhofgärten“ umfasst eine größere Fläche als die Fläche des Bebauungsplanes „Am Hollergraben“. Die betroffenen Flächen des Geltungsbereiches (Flurstück 1, 2, 3 und 5/1) des neuen Bebauungsplanes sind im alten Bebauungsplan als private Grünflächen, Garten festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Am Hollergraben“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Die Mühlhofgärten“.

4.4 Schutzgebiete

Laut Geofachanwendungen (WebGIS), Natureg Viewer (Lit. 4), Stand September 2024 (Version 5.5.1), Aktualitätsstand der Daten: 15.12.2024, Herausgeber. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internetabfrage am 27.03.2025, befindet sich das Plangebiet im Naturpark Bergstraße-Odenwald.

Der Geltungsbereich liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet WSG, Gewinnungsanlagen Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg, Schutzzone III. Die entsprechende Verordnung vom 12.06.1995 (StAnz. 36/1995 S. 2893) ist zu beachten.

Weiter ist kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet, oder sonstiges Schutzgebiet ausgewiesen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Topografie

Das Gelände des Geltungsbereiches ist nahezu eben. Die gegenüberliegenden Eckpunkte des Plangebietes im Nordwesten und Südosten liegen auf einer Höhe von ca. 188 m ü. NN. Der Südwestliche Eckpunkt fällt leicht ab auf ca. 187 m ü. NN, daraus ergibt sich ein Gefälle von Norden nach Süden von ca. 2% entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und ca. 4 % Steigung entlang der südlichen Grenze Richtung Osten. Die Straße Am Hollergraben steigt von der Lengfelder Straße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von ca. 188 m ü. NN auf ca. 189 m ü. NN, das entspricht ca. 2 % Steigung. Die Steigung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze von Süden nach Norden beträgt ca. 3 %.

Zusammenfassend fällt das Gelände des Geltungsbereiches von Norden nach Süden um ca. 3 % und steigt von Westen nach Osten um ca. 2 %.

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Verkehr

Die Bundesstraße 426 führt in nordwestlicher Richtung über Reinheim nach Darmstadt (ca. 20 km), in südöstlicher Richtung über die Anschlussstelle zur B 45 nach Höchst im Odenwald (ca. 11 km) sowie in nordöstlicher Richtung nach Groß-Umstadt (ca. 5 km) und weiter in nördlicher Richtung nach Dieburg (ca. 11 km).

Vom Plangebiet erreicht man von der Straße Am Hollergraben über die Lengfelder Straße (K116) Richtung Westen nach ca. 190 m die Schützengasse (L 3065), die sich in Richtung Norden nach ca. 2 km an die B 426 anschließt.

Die asphaltierte Straße Am Hollergraben verschmälert sich von ca. 5,00 m Breite nach ca. 8,50 m im Verlauf von Westen auf ca. 3,20 m Breite im Osten. Der nördliche 1,00 bis 1,10 m breite Fußweg ist gepflastert. Südlich der asphaltierten Fahrbahn verläuft ein ca. 0,50 m breiter gepflasterter Rinn-Streifen.

Die Erschließung des Plangebietes kann sinnvollerweise nur über die Straße Am Hollergraben aus erfolgen.



Foto 1: Straße Am Hollergraben



Foto 2: Verjüngung der Straße Am Hollergraben von ca. 5,00 m auf ca. 3,15 m

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Geltungsbereiches, führt ein asphaltierter Feldweg von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes Lengfelder Straße/ Am Hollergraben Richtung Süden.



Foto 3: Straßenecke Lengfelder Straße / Am Hollergraben



Foto 4: Feldweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze

5.2.2 ÖPNV

Buslinien:

Vom Plangebiet ist die Bushaltestelle Wilhelmstraße ca. 100 m in westlicher Richtung und die Bushaltestelle Heringer Straße ca. 250 m in nördlicher Richtung entfernt.

Die Buslinie GU1 verkehrt an der Haltestelle Nieder-Klingen Wilhelmstraße, Otzberg. Die Buslinie GU1 fährt sowohl Otzberg als auch die folgenden Städte, Schaafheim und Groß-Umstadt, an.

Odenwaldbahn:

Vom Plangebiet zum Bahnhof Otzberg-Lengfeld beträgt die Strecke ca. 2,9 km und ist fußläufig in ca. 40 Minuten und mit dem Bus in ca. 18 Minuten erreichbar. Die Odenwaldbahn Linie 80/81/82 fährt von Erbach (Odenwald) über Michelstadt, Höchst (Odenwald), Groß-Umstadt

über **Lengfeld** Richtung Reichelsheim, Ober-Ramstadt, Darmstadt bis Frankfurt a.M. Die Taktung richtet sich nach Wochentagen, Tageszeit und Streckenlänge (ca. alle 30 Minuten bis 1 Stunde).

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut in direkter Ortsrandlage. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Im Norden gegenüberliegend vom Plangebiet befinden sich entlang der Lengfelder Straße Hofreiten, z.B. Lengfelder Straße 9. In westlicher Richtung, Lengfelder Straße 7, befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit separater Scheune. In der, in Verlängerung zur östlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden, Straße Hinter der Kirche befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude jüngeren Baulters.



Foto 5: Bebauung
Lengfelder Straße 9



Foto 6: Bebauung der Straße
Hinter der Kirche

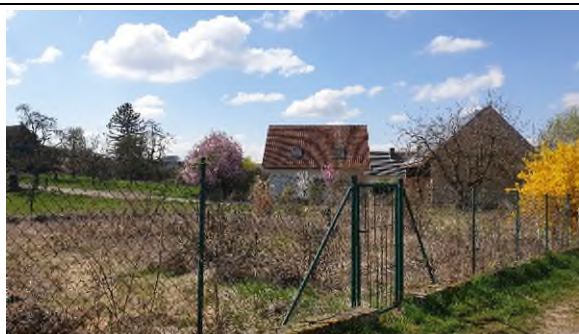


Foto 7: Bebauung
Lengfelder Straße 7

5.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße am Hollergraben verlaufen ein Schmutzwasserkanal (DN 250) sowie ein Regenwasserkanal (DN 500). Nach Auskunft der Gemeinde Otzberg ist das Kanalnetz ausreichend das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen.

In den bestehenden Straßenverkehrsflächen sind zudem Leitungen für die Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. Die neuen Wohnhäuser können an die Leitungsnetze angeschlossen werden.

In den Hollergraben wird östlich des Plangebietes oberirdisch entwässert. Gegenüber des Wohnhauses Am Hollergraben 4 wird das Niederschlagswasser in ein Schachtbauwerk geführt und verläuft von dort unterirdisch in einen Regenwasserkanal in Richtung Lengfelder Straße. Die Grabenparzelle ist daher im Abschnitt des Plangebietes für die Entwässerung funktionslos geworden.

5.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich umfasst auf den Flurstücken 1, 2, 3 und 5/1 Freizeitgärten, die in ihrer Nutzung aufgegeben wurden. Entlang der Straße Am Hollergraben befinden sich mehrere Sträucher und an der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 1 eine Korkenzieherweide sowie ein erhaltenswerter Kirschbaum.



Foto 8: aufgegebene Freizeitgärten
Blickrichtung von Süden nach Norden



Foto 9: Kirschbaum
Nordwestliche Ecke Flurstück 1



Foto 10: Korkenzieherweide
Nordwestliche Ecke
Flurstück 1

Das entlang der Straße verlaufende Flurstück 151 stellt sich in der Örtlichkeit als grasbewachsenen Wegsaum dar. Vermutlich verlief hier früher ein Graben dessen Niederschlagswasser in dem heutigen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Entlang des westlich des Plangebietes befindlichen Wirtschaftsweges verläuft ein Graben. Das Niederschlagswasser wird im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Hollerbach ebenfalls in die Regenwasserkanalisation geleitet.



Foto 11: Flurstück 151 / Wegsaum entlang der
Straße Am Hollergraben



Foto 12: Graben entlang des Wirtschaftsweges

5.6 Artenschutz

Die relevanten Inhalte des Artenschutzgutachtens von Dipl.-Biol. Gerhard Eppler sind im Umweltbericht dargestellt.

5.7 Bodenschutz

Das Thema Boden- / Bodenschutz ist in dem beigefügten Umweltbericht behandelt.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnete Planungsziele



Übergeordnetes Planungsziel ist die Schaffung des Planungsrechtes für eine Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Nieder-Klingen der Gemeinde Otzberg.

Das Bebauungskonzept (s. Anlage 3) sieht im Geltungsbereich eine kleinteilige zweigeschossige Einfamilienhausbebauungen, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, mit Dachgeschoss vor. Bei der Darstellung des Bebauungskonzeptes handelt es sich lediglich um eine mögliche Bebauungsvariante.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich die Bestandsstraße „Am Hollergraben“ an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegenen Straße Am Hollergraben, diese bleibt in der ausgebauten Breite bestehen. Der südlich der asphaltierten Verkehrsfläche bestehende Rasensaum soll als Gehweg angelegt werden. Die vorhandene Straße soll durch die Einbeziehung des begleitenden Grünstreifens verbreitert werden. Der Gesamtquerschnitt beträgt dann ca. 6.30 m und ermöglicht somit ein auskömmlichen Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgelegt.

Am Hollergraben:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu realisieren.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- 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.

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

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden der Nachbarschaft. Hierbei variiert die Geschossigkeit zwischen einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung entspricht einer optimierten Ausnutzung für eine Doppelhausbebauung und fügt sich in das Ortsbild ein. Die gewählten Ausnutzungen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 entspricht den Erfordernissen der vorgesehenen Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung.

Rechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 19, und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

WA 1: II, GRZ 0,3, GFZ 0,6

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in Metern über OK VKF (Oberkante Verkehrsfläche) festgesetzt. Als Orientierung gelten die im B-Plan dargestellten Kanaldeckelhöhen. Für die Ortsrandbebauung (WA 1) sind für geneigte Dächer Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Für die Berechnung der Traufhöhen wird eine Geschosshöhe von 3,00 m / Geschoss mit einem DREMPel von 0,50 m angenommen. Die Dachhöhen betragen bis ca. 4,50 m bei einer angenommenen Dachneigung von 30-40 °, sodass eine Firsthöhe von 11,00 m festgelegt wird.

Rechtliche Festsetzungen:

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

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. G)

Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

Nachweis der Höheneinmessung

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

Höhenfestsetzungen im Plangebiet

WA 1: TH max. = 6,50 m über OK VKF, FH max. = 11,00 m über OK VKF

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit orientiert sich die Bauweise an der umliegenden Bebauung der Lengfelder Straße im Westen und der Bebauung in der Straße Hinter der Kirche und Am Hollergraben. **Die überbaubaren Flächen liegen in einem Abstand von 3,0 m zu der Verkehrsfläche.** Der Abstand zur Rückwärtige Grundstücksgrenze 6,0 m. In dem Plangebiet (WA 1) sind Einzelhaus- oder Doppelhausbebauungen zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Innerhalb des Plangebietes WA1 ist die offene Bauweise definiert.

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. In dem Plangebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau)

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

6.3.5 Bauliche Dichte / Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im ländlichen Raum betragen die Werte 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor (Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9):

„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

Im Gegensatz zur vorherigen Praxis ging der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N – Juris, unter Rdn. 74 ff., davon aus, dass erläuternde städtebauliche Analysen nicht ausreichend sind, die Zielvorgaben der Regionalplanung zu erfüllen. Vielmehr bedarf es verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die baulichen Dichten gewährleistet werden können. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N stellt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass es sich bei den Aussagen zur baulichen Minstdichte nicht um eine Zielvorgabe der Regionalplanung, sondern lediglich um einen Planungsgrundsatz handelt. Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Minstdichte sind im Bebauungsplan daher nicht mehr erforderlich.

Bezugnehmend auf das Baukonzept sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von max. 4 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet geplant (1 WE / Doppelhaushälfte sowie 1 WE + Einliegerwohnung für das freistehende Einfamilienwohnhaus).

Zur Berechnung des Bruttowohnbaulandes wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (907 m²) und hälftig die ausgewiesene Verkehrsfläche (145 m²) herangezogen. Das Bruttowohnbauland beträgt somit 1.052 m²

Hieraus ermittelt sich eine maximale bauliche Dichte von ca. **26 WE / ha Bruttowohnbauland**, sodass die untere Grenze nicht unterschritten und die rechtsverbindliche Obergrenze nicht überschritten wird.

In dem Bebauungsplan erfolgt die Steuerung über die Festsetzung von Wohneinheiten in Bezug auf die Größe der Baugrundstücksflächen.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes WA 1 ist maximal eine Wohneinheit pro 210 m² vollendete Baugrundstücksfläche zulässig. Entsprechend der Festsetzung ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 420 m² zulässig.

Plangebiet WA 1: max.1 WE / 210 m²

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

Garagen und Carports sollen im Plangebiet optisch nicht hervortreten und sind deshalb, wie in den angegebenen Festsetzungen im Baufenster oder in den seitlichen Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. **Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otzberg wird verwiesen.**

Rechtliche Festsetzungen:

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

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Hinweise und Empfehlungen:

Stellplatzsatzung der Gemeinde

Bezüglich der Anlage von Stellplätzen findet die Satzung der Gemeinde Otzberg über Stellplätze und Garagen Anwendung.

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

Bezüglich der Dachlandschaft ist geregelt, dass entsprechend der Umgebungsbebauung Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig sind. Aus Gründen der Flexibilität sind für die Nebengebäude auch Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 40° vorgesehen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Einfriedungen. Durch die Begrenzungen der Einfriedungen in Höhe und Gestaltung soll ein offen gestalteter Straßenraum erzielt werden, der Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten gewährleistet und Angsträume vermeidet.

In den Bebauungsplan sind weiterhin Gestaltungsvorschriften bzgl. Mülltonnenstandplätze aufgenommen. Diese sollen mit einer Einhausung, einem Sichtschutz oder einer Umpflanzung ausgestattet werden, sodass negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Umfeldes vermieden werden können und auch hygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

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

1. Gestaltung von Gebäuden

Im Plangebiet WA 1 gilt:

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung von 30-40°.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- Flachdächer sowie geneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 40°

2. Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein, die Öffnungsgröße mind. 15 x 15 cm betragen. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

3. Mülltonnenstandplätze

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

6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauGB)**

6.4.1 Abwasserentsorgung

Die Baugrundstücke können an den bestehenden Schmutzwasserkanal und an den Regenwasserkanal in der Straße Am Hollergraben angebunden werden.

Eine Versickerung kann im Widerspruch zum vorhandenen Wasserschutzgebiet stehen, sodass es sinnvoll erscheint, auf eine zwingende Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu verzichten. Anstelle der Versickerung soll daher eine Regenrückhaltung durch eine Zisterne, die mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen wird, erfolgen. Das Niederschlagswasser soll weitmöglich als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, genutzt werden.

Nach dem HessenViewer liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhter Starkregengefährdung. Die Gemeinde Otzberg plant, unabhängig von der Baugebietsplanung, derzeit Maßnahmen im Bereich des im Osten verlaufenden Hollergrabens, um die Starkregengefährdung zu reduzieren.

Das Gelände steigt ebenfalls in Richtung Süden an, sodass im Fall eines Starkregenereignisses eine Aufstauung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bebauungsplan wird daher entlang der Südgrenze zum Flurstück 6 ein Graben festgesetzt. Die Entwässerung des in den Graben anfallenden Niederschlagswasser erfolgt dann in den vorhandenen Graben entlang des westlich gelegenen Wirtschaftsweges.

Der Graben soll auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Kaufverträge verbindlichen Regelungen zur Anlage und zur Unterhaltung des Grabens zu vereinbaren.

Rechtliche Festsetzung:

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln, die mit einem Überlauf an die Regenwasserkanalisation 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 Abflussverzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser im Starkregenfall ist entlang der südlichen Grenze zum Flurstück 6 ein Entwässerungsgraben gemäß Plandarstellung anzulegen. Das Niederschlagswasser des Grabens ist in den vorhandenen Graben des westlich gelegenen Wirtschaftsweges einzuleiten.

6.4.2 Sonstige Versorgungsleitungen

In der Straße Am Hollergraben befinden sich Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen, an die die neuen Baugrundstücke angeschlossen werden können.

6.5 Grundwasser

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit hochanstehenden Grundwassers oder das Auftreten von Schichtenwassers. Eine tiefergehende Betrachtung soll hierzu in Rahmen der durch die Bauherren zu veranlassenden Bodenuntersuchungen erfolgen. Vorsorglich ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Vernässungsschäden:

Im Plangebiet ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen sowie mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Bauherren wird empfohlen, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersuchen zu lassen.

Bauliche Anlagen, insbesondere unterirdische Gebäudeteile (z. B. Keller, Bodenplatten), sind entsprechend den geltenden technischen Regelwerken gegen drückendes oder zeitweise aufstauendes Wasser zu sichern. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise eine wasserundurchlässige Bauweise („Weiße Wanne“) oder eine gleichwertige Abdichtung.

Grundwasser

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 u. 8 des WHG).

Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes).

6.6 Grünordnung und Landschaft, Artenschutz

6.6.1 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)

Erhaltung von Bäumen

Der im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Erhaltung von Bäumen

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Baum ist zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Im Falle des natürlichen Abgangs des festgesetzten Baumes oder dessen Beseitigung aus zwingenden Gründen, ist dieser durch die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, Mindeststammumfang (StU) 20 - 25 cm zu verwenden. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Als dauerhafter Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronenprojektionsfläche) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Die Auswahl der Baumarten im Falle von Ersatzpflanzungen hat gemäß der Pflanzauswahlliste 1 zu erfolgen.

Grün- und naturschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan beinhaltet Aussagen zur Begrünung von Hausgärten, zur Dachbegrünung und zur Bodenversiegelung. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten kann eine Mindestbegrünung erreicht werden. Die Regelungen zur Gartengestaltung sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargelegt.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Rechtliche Festsetzungen:

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Begrünung von Hausgärten

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig. Bei der Begrünung des Wohnbaugebiets sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro Grundstück bzw. Wohngebäude sind innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch und ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 heimische Sträucher und ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Hochstamm, Stu 16 -18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzliste 1

Bäume:

2. Ordnung

- | | | |
|---|--------------------|-----------|
| - | Acer campestre | Feldahorn |
| - | Carpinus betulus | Hainbuche |
| - | Obstbaum Hochstamm | |

3. Ordnung

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Malus sylvestris | Holzapfel |
| - Pyrus communis | Holzbirne |
| - Salix caprea | Salweide |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| - Obstbaum Hochstamm | |

Sträucher:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| - Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten mit einem Neigungswinkel bis zu 10° sind ab einer Dachfläche von 10 m² dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 cm aufweisen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig.

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

Das Büro Gerhard Eppler, Lampertheim hat im Auftrag der Gemeinde Otzberg die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG untersucht (s. Anlage 2). Die Artenschutzuntersuchung wurde mit Datum vom 02.07.2025 vorgelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Rechtliche Festsetzungen:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED (Farbtemperatur bis 3000K) sowie gelbe Natriumlampen. Auf eine Dauerbeleuchtung des privaten Außenbereichs ist zu verzichten.

Hinweis und Empfehlungen:

Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig. Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

In dem Bebauungsplan sind auf Anregung der Behörden und Träger öffentlicher Belange verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, die zum Teil auf die Gesetzeslage und andere Regelwerke hinweisen.

Hinweis und Empfehlungen:

Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde

und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nachhaltiges Bauen und Baustoffe

Es wird empfohlen möglichst umweltfreundliche, schadstoffarme Baustoffe mit niedrigen u-Werten zu verwenden.

Kampfmittelfunde

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Nieder-Klingen der Gemeinde Otzberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1995 (StAnz. 36/1995 S. 2893) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Versickerungsanlagen

Für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg die notwendige Erlaubniserteilung einzuholen.

Zum Versickern von Niederschlagswasser gilt als allgemein anerkannte Regel der Technik seit Oktober 2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, welches das DWA Arbeitsblatt DWA A 138 und das DWA Merkblatt M 153 ersetzt. (DWA- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da

41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in 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 §§ 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden.

Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere wird auf § 22 der ErsatzbaustoffV verwiesen. Demnach gilt u.a. eine Anzeigepflicht für das Einbringen mineralischer Ersatzbaustoffe und Gemischen in technischen Bauwerken in Wasserschutzgebieten. Zuständig ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Oberboden

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.

Kriminalprävention

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

Pflanzabstände

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu angrenzenden, im Außenbereich befindlichen Flächen gelten die doppelten Grenzabstände.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Rahmen eines neuen Bebauungsplans ist nach der Systematik des Baugesetzbuch (BauGB) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich auf den rechtlich zulässigen Zustand nach geltendem Planungsrecht abzustellen – nicht auf die tatsächliche Nutzung.

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018.

Bestand Bebauungsplan				
Nutzungstyp	Typ Nr.	WP je m²	Fläche in m²	Summe Biotopwert
Straße, Weg befestigt Asphalt, Beton, Pflaster	10.510 und 10.520	3	223	669
artenarmer Wegesaum, Gras	9.153	25	67	1.675
Freizeitgarten aufgegeben	11.222	25	907	22.675
Summe			1.197	25.019

Planung Bebauungsplan				
Nutzungstyp	Typ Nr.	WP je m²	Fläche in m²	Summe Biotopwert
Verkehrsflächen			290	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	10.510 und 10.520	3	290	870
Allgemeine Wohngebiete WA 1			907	
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,3)</i>			272	
<i>geneigtes Dach:</i>			272	
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche mit Regenversickerung, -nutzung oder -sammlung	10.715	6	272	1.633
<i>Freifläche (0,7)</i>			635	
> davon begrünt (0,55)	11.221	14	499	6.984
> davon versiegelt (0,15) mit Regenversickerung.	10.530	6	136	816
Gesamtfläche			1.197	10.303
Biotopwertdifferenz				-14.716

Durch die Planung errechnet sich für den Bilanzierungsbereich ein Defizit von 14.716 Punkten.

Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs in Höhe von 14.716 Punkten soll das Ökokonto der Gemeinde Otzberg in Anspruch genommen werden.

Zugeordnet wird eine Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Gemeindewaldes Otzberg, Renaturierung in der Abteilung 31B2. Die Maßnahme umfasst die Entfernung von Fichtenreinbeständen, in der keine Bodenvegetation vorhanden war, und Renaturierung gewässerbegleitender Waldbestände. Dabei wurde das gesamte Nadelgehölz entnommen und die geräumte Fläche mit Erlen und Eschen wieder aufgeforstet. Vorhandenen Laubgehölze inkl. vorhandener Bodenvegetation, vereinzelt an den Rändern vorhanden, wurden erhalten und in die Aufforstung integriert.

Die Fläche liegt im Ortsteil Ober-Klingen, Flur 14, Flurstücks Nummer 1.

Die Durchführung der Maßnahme wurde dem Landkreis Darmstadt-Dieburg durch Hessen-Forst, Forstamt Dieburg mit Datum vom 22.11.20213 gemeldet. Der Landkreis Darmstadt – Dieburg hat der Gemeinde mit Schreiben vom 12.02.2014, die Gutschrift von 66.000 Ökopunkten auf dem Ökokonto der Gemeinde Otzberg für diese Maßnahme bestätigt.

Als Ausgleich sind insgesamt 14.716 Punkte erforderlich. Damit muss nur ein Teil dieser Maßnahme in Anspruch genommen werden. Bei einer Wertsteigerung der Gesamtmaßnahme von 66.000 Punkten auf einer Fläche von 5.500 m² entspricht dies 12 Punkte / m². Somit werden 1.226 m² ($14.716 \text{ Punkt} / 12 \text{ Punkte/m}^2 = 1.226 \text{ m}^2$), d.h. ca. 22,3 % der Fläche diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Durch die Maßnahme ist der Eingriff ausgeglichen. Siehe auch Umweltbericht.

Rechtliche Festsetzungen:

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zuordnungsfestsetzung

Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach § 16 BNatschG

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 1.226 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 12 Pkt. / m², ca. 14.716 Pkt.

8. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	1.197	100,0
Allgemeines Wohngebiet	907	75,8
öffentliche Verkehrsflächen	290	24,2

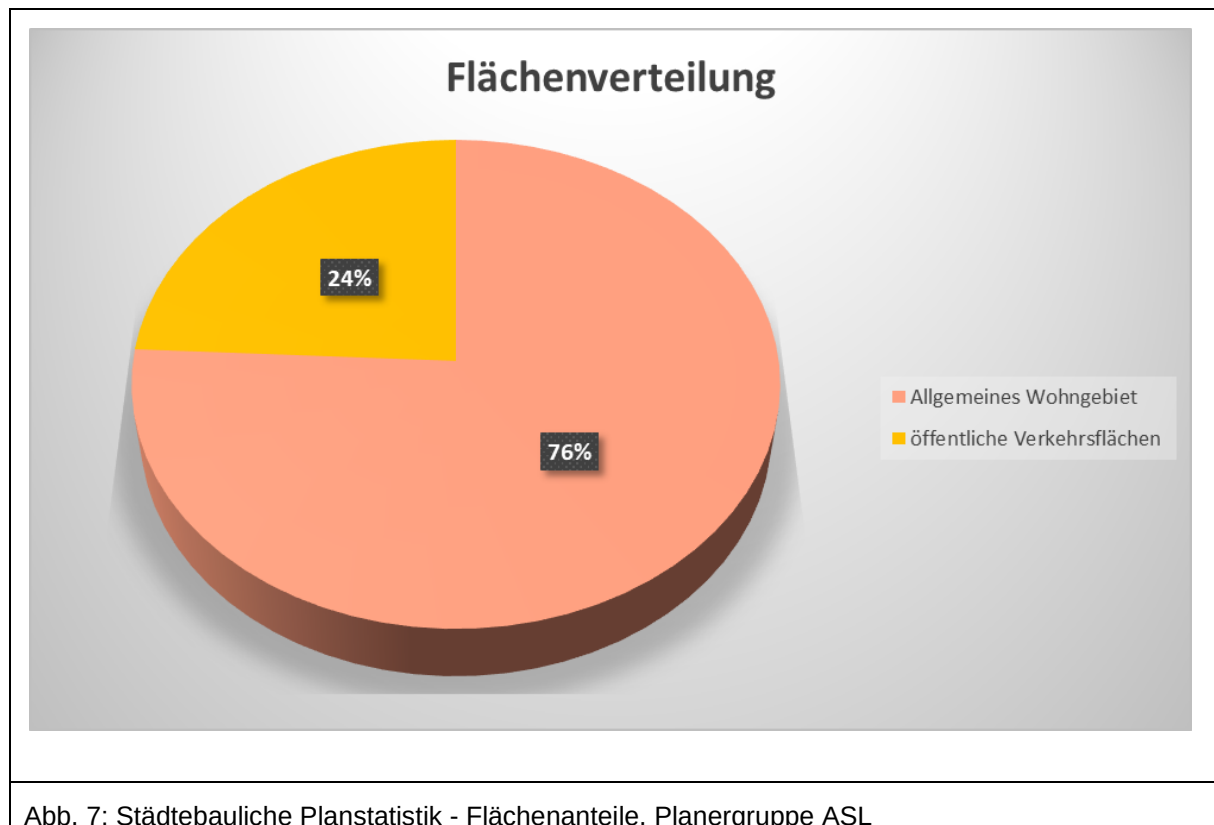


Abb. 7: Städtebauliche Planstatistik - Flächenanteile, Planergruppe ASL

Literaturverweise:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Otzberg, 1980
- (Lit. 3) Bebauungsplan „Die Mühlhofgärten“ der Gemeinde Otzberg,
- (Lit. 4) Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Oktober 2024, (Version 5.5.1)