

Nutzungsschablonen

| PLANERBEIT                      |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Plangebiet<br>WA 1              |                             |
| ART O. NUTZUNG                  | GESCHOSZAHL                 |
| WA                              | II                          |
| GRZ                             | GFZ                         |
| 0,3                             | 0,6                         |
| BAUWEISE                        |                             |
| 0                               | ED                          |
| WOHNENMETRI                     |                             |
| max.<br>1 WE / 210 m²           |                             |
| TRAUFHÖHE                       | FIRSTHÖHE                   |
| TH = max. 6,50 m<br>über OK VWF | FH = 11,00 m<br>über OK VWF |

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Flurnummer                            |
|  | Flurstücksnummer mit Flurstücksgrenze |
|  | Gebäude                               |

A Zeichnerische Festsetzungen

|  |                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)              |
|  | Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)                                                 |
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)                              |
|  | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)                     |
|  | Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)                  |
|  | Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)        |
|  | Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) |
|  | Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) |
|  | Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)                                    |
|  | Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)             |
|  | Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)                                     |
|  | Maximale Anzahl Wohneinheiten / m² vollendete Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)    |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)    |
|  | Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)                                            |

B Sonstige Planzeichen

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Mögliche Grundstücksgrenzen |
|--|-----------------------------|

C Nachrichtliche Übernahmen

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Wasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)<br>WSG Brunnen Nieder-Klingen, Otzberg |
|  | Kanaldeckelhöhen gemäß Vermessung<br>Angabe in Metern über NN                                |

D Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

2. 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.

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 Mittellachse 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 in 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.

3. 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.

4. 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 Grundstücksfläche zulässig. Entsprechend der Festsetzung ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 420 m² zulässig.

5. 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.

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

Die Verkehrsflächen ist als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgelegt.

7. 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 Abgang 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.

Begrünung von Hausgärten

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Split- 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. Okoplastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

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.

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 des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 12 Pkt. / m², ca. 14.716 Pkt.

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser 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 Abflussverzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung, zur Verfügung zu stellen.

E 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 Nebenzubaukörpern sind zulässig:

- Flachdächer sowie geneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 40°

2. Einfriedigungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. 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 Holzzaune

3. Mülltonnenstandplätze

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

F Hinweise 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.

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.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten.

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 Mieterlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzuschern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde

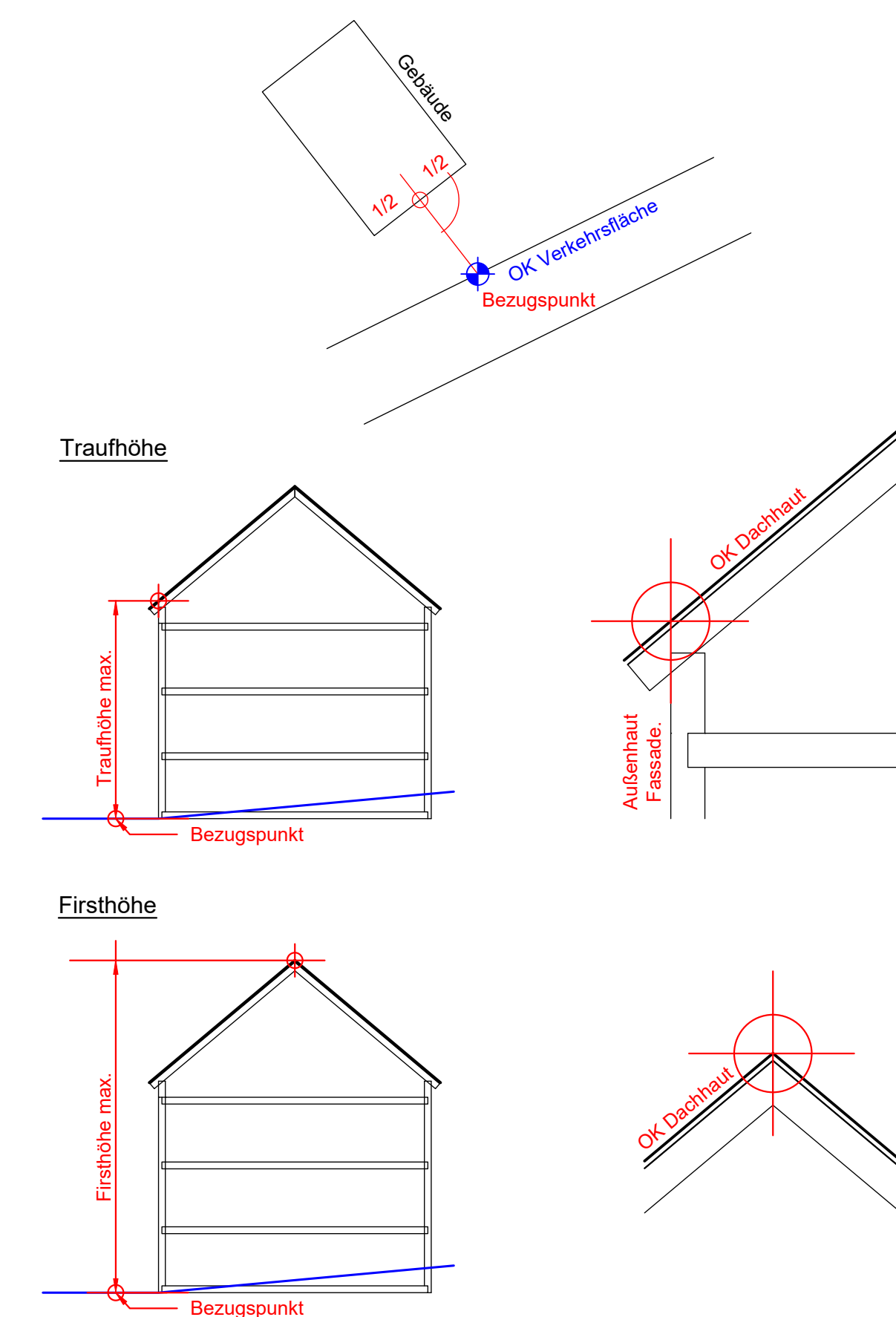
Bezüglich der Anlage von Stellplätzen findet die Satzung der Gemeinde Otzberg über Stellplätze und Garagen Anwendung.

Kriminalprävention

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

G Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Beispieldarstellung für Bezugspunkt



H 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 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 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 (BGBl. 20235 I Nr.189)

Hessische Bauordnung (HBO)

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

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

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

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

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

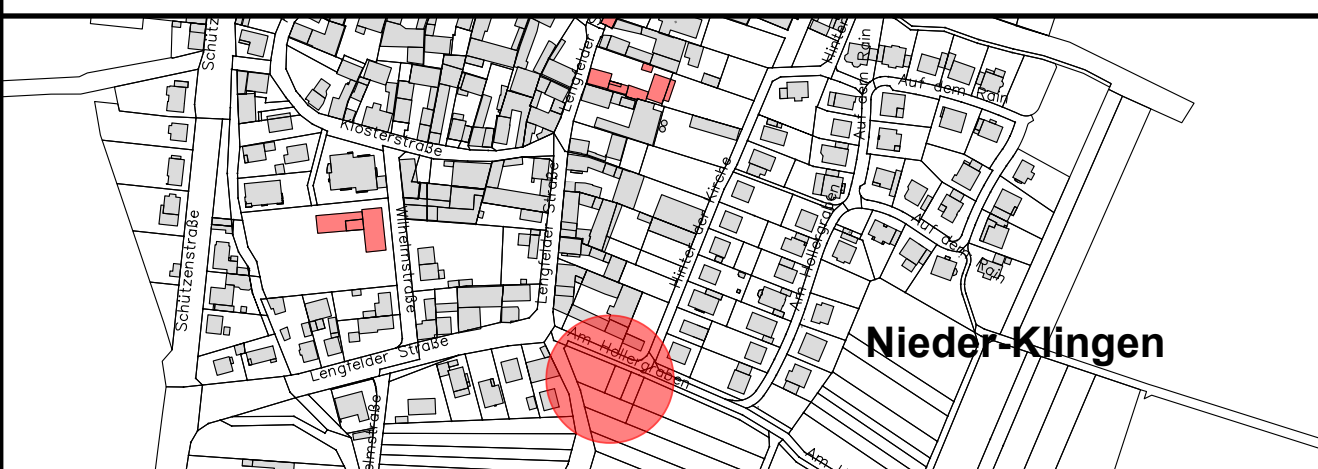
Hessisches Wassergesetz (HWG)

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

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Hollergraben“ wird der bestehende Bebauungsplan „Die Mühlgärten“ (in Kraft getreten am ..... ) entsprechend des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Hollergraben“ überplant und ersetzt.



# GEMEINDE OTZBERG OT NIEDER-KLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## AM HOLLERGRABEN

## RECHTSPLAN VORENTWURF

| PLAN-Nr. | 1 | M. 1 : 500 | AZ. S 868/25 | S 868 Zeichnung Vorentwurf Bebauungsplan | 1 |
|----------|---|------------|--------------|------------------------------------------|---|
|----------|---|------------|--------------|------------------------------------------|---|

| DATUM      | BEARBEITER | PLANFERTIGSTELLUNG                      |
|------------|------------|-----------------------------------------|
| 11.06.2025 | UH / RA    |                                         |
| DATUM      | BEARBEITER | PLANÄNDERUNG                            |
| 06.11.2025 | UH / RA    | Flurstücksbezeichnung, Rechtsgrundlagen |
|            |            |                                         |
|            |            |                                         |