Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,7	max. 1 WE / 120 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	
GEBÄUDEHÖHE FD	
GF = max. 9,3 m über OK VKF	

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,6	max. 1 WE / 250 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	ED
GEBÄUDEHÖHE FD	
GF = max. 11,3 m über OK VKF	

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,6	max. 1 WE / 205 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	ED
GEBÄUDEHÖHE FD	
GF = max. 9,3 m über OK VKF	

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,30	0,6
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,5	max. 1 WE / 250 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	ED
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 8,3 m über OK VKF	FH = 13,0 m über OK VKF

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 5	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,30	0,6
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,5	max. 1 WE / 200 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	E
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,3 m über OK VKF	FH = 12,0 m über OK VKF

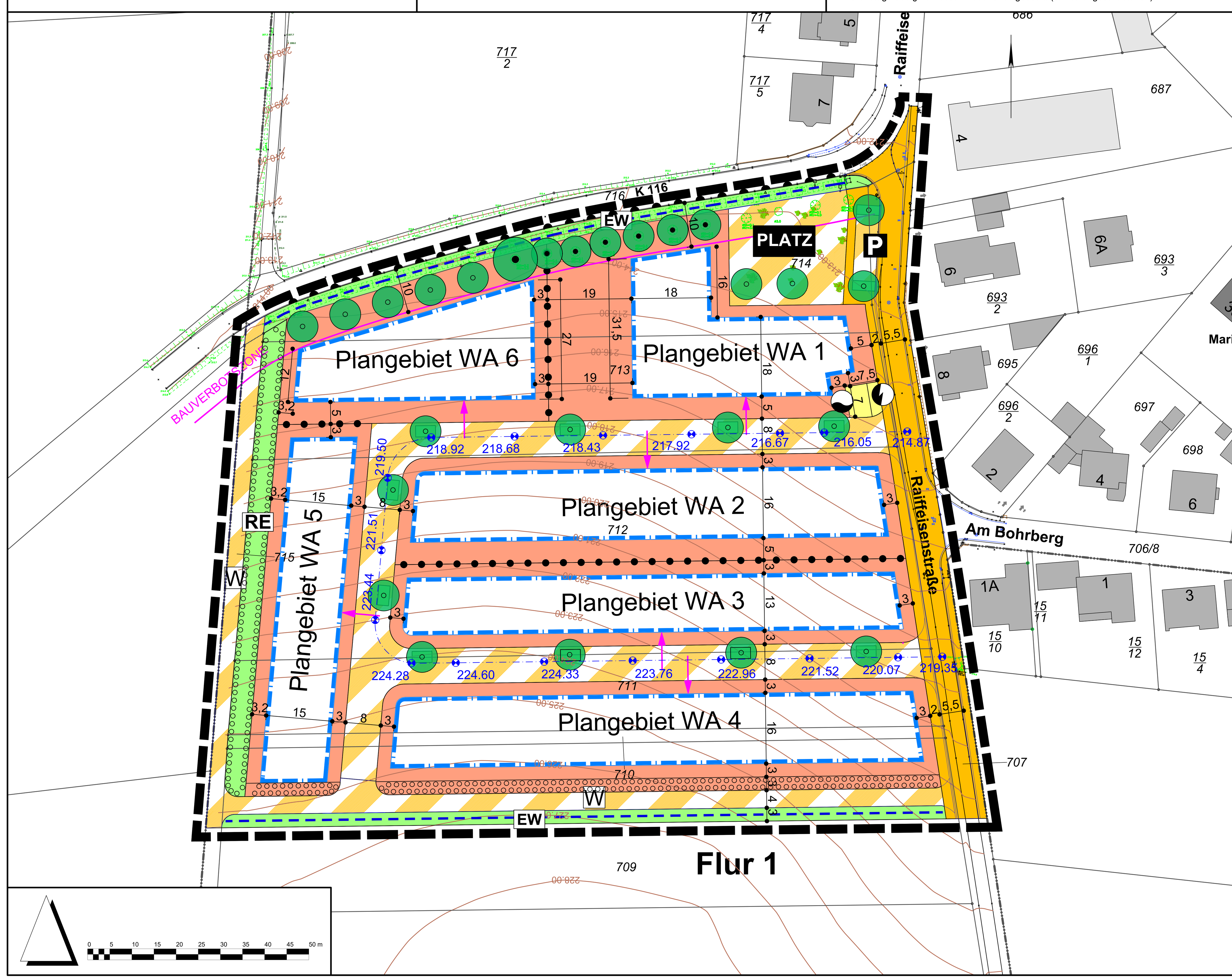
PLANGEBIET	
Plangebiet WA 6	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,25	0,5
GRZ (2)	WOHNEINHEITEN
0,4	max. 1 WE / 300 m²
BAUWEISE	BAUWEISE
o.	E
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,3 m über OK VKF	FH = 11,0 m über OK VKF

Zeichen des Katasterplans

- Flur 1 — Flurnummer
- 713 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- Gebäude
- 215,00 — Höhenlinie

Sonstige Planzeichen

- Reduzierte Bauverbotszone (10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße)
- 221.52 — Mittelachse Verkehrsfläche Höhen Straßenplanung Ingenieurbüro Reitzel
- Geplante Fahrbahnkanten Raiffeisenstraße Ingeneurbüro Reitzel (nicht rechtsverbindlich)



A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA 1 — Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,7 — Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- (0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- TH = max. 7,3 m über OK VKF — Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- FH = 12,0 m über OK VKF — Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- GF = max. 9,30 m über OK VKF — Gebäudehöhe Flachdach (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- o. — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- ED — 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)
- max. 1 WE / 200 m² — Maximale Anzahl Wohneinheiten / m² vollendete Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PLATZ — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Quartiersplatz mit Spielangeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Transformatorenstation (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Wasser-Druckerhöhungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- RE — Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- EW — Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

B 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.
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).

3.
Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes mit der Projektion der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in deren Mittelachse.

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

Bei geneigten Dächern:

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

Bei Flachdächern:

Gebäudehöhe Flachdach
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

Bei Flachdächern sind darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante Dachhaut zulässig.

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.

4.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind offene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise
Die offene Bauweise entspricht der Definition des § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Plangebiete WA 2 bis WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig Für das Plangebiet WA 1 erfolgt keine Festsetzung der Hausform (siehe Nutzungsschablonen).

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen (blau)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann im Rahmen der Regelungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

5.
Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete sind maximale Wohneinheiten pro m² vollendete Baugrundstücksfläche 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.

6.
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.

7.
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. Entlang der dargestellten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

8.
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation und Wasser-Druckerhöhungsanlage ausgewiesen.

9.
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind festgesetzt:
Grünflächen
Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
Zweckbestimmung Randeingrünung

10.
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 der Verkehrsflächen
Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 14 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 36 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 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Spitzahorn Säulenform	Acer platanoides “Columnare”
- Purpur-Erle	Alnus spaethii
- Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus “Fastigiata”
- Zierapfel	Malus spec.
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Ungarische Eiche	Quercus frainetto
- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde "Rancho	Tilia cordata "Rancho"
- Ulme	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 Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar 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.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 2:
Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Salweide	Salix caprea
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher:

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

Randeingrünung innerhalb der mit zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen (Plangebiete WA 4 und WA 5)
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 durchzuführen. 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 bestehende Obstbaumreihe ist durch Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis maximal 10 m zu ergänzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 12 Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Neuanpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 3 in mindestens folgender Qualität auszuführen:
-Bäume: Hochstämme (H), Stammumfang (StU) 16–18 cm, 3x verpflanzt (mit Drahtballierung (Db).

Pflanzliste 3:
Obstbäume
Apfelsorten
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Berlepsch
Boskoop
Rheinische Schafsnase
Boiken
Winterprinzenapfel
Gewürzliuken

Birnensorten
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Nordhäuser Winterforellenbirne

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

Fassadenbegrünung
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 erfolgen.

Pflanzliste 4:

- Feldahorn	Acer campestre
- Sandbirke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Wildapfel	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

Beleuchtung
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.

Vogelschlag
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 § 16 BNatschG

Maßnahme 1
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 Pkt. / m², ca. 6.272 Pkt.

Maßnahme 2
Nutzungsverzicht im Wald
Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökokontos Gemeinde Otzberg, Gemarkung Ober-Nauses, Flur 3, Flurstück 26/1 zugeordnet. Die Flächengröße beträgt 19.444,08 m² und entspricht nach des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m², ca. 126.386,50 Pkt.

Maßnahme 3
Aufforstung Sukzessionsfläche
Dem Bauvorhaben wird eine in der Gemarkung Ober-Klingen, Flur 14, Flurstück 1, gelegene Fläche zugeordnet. Auf der Sukzessionsfläche erfolgt die Aufforstung mit Stieleichen, Flatterulmen und Spitzahorn. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächengröße beträgt 1.250 m² und entspricht gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung bei einer Aufwertung um 12 WP/m² einem Biotopwert von 15.000 Pkt.

11.
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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 Drosselablauf und einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation 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.

Die Retentionszisternen sind für ein 5-jährliches Regenereignis mit einem maximal zulässigen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) bezogen auf die Grundstücksfläche zu bemessen. Bei einer Grundstücksgröße von beispielsweise 500 m² entspricht dies einem Drosselabfluss von 0,5 l/s.

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 WA 1, 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
Plangebiet WA 1
Im Plangebiet WA 1 ist das oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnete Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an der dem Quartiersplatz zugewandten Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und an der dem Quartiersplatz abgewandten Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.
Abweichend hiervon darf der Rücksprung an der dem Quartiersplatz abgewandten Gebäudeseite auf mindestens 0,75 m reduziert werden, wenn das Staffelgeschoss zusätzlich gegenüber der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an mindestens einer weiteren Gebäudeseite um mindestens 0,75 m zurückgesetzt wird.

Plangebite WA 2 und WA 3
In den Plangebieten WA 2 und WA 3 ist das oberhalb des zweiten Vollgeschosses angeordnete Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an der talseitigen Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und an der hangseitigen Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.
Abweichend hiervon darf der Rücksprung an der hangseitigen Gebäudeseite auf mindestens 0,75 m reduziert werden, wenn das Staffelgeschoss zusätzlich gegenüber der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses an mindestens einer weiteren Gebäudeseite um mindestens 0,75 m zurückgesetzt wird.

Ausbildung und Bemessung der Rücksprünge
Die festgesetzten Rücksprünge sind jeweils über die gesamte Breite der betreffenden Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses einzuhalten. Die Tiefe des Rücksprungs bemisst sich als horizontaler Abstand zwischen der Außenwand des Staffelgeschosses und der Außenwand des unmittelbar darunterliegenden Geschosses. Dachüberstände und sonstige vorspringende Bauteile des Staffelgeschosses dürfen nur so weit in die festgesetzten Rücksprungbereiche hineinragen, dass die jeweils festgesetzte Mindesttiefe des Rücksprungs auch unter Berücksichtigung dieser Bauteile eingehalten wird.

2. 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

Artenschutz
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.
Als freiwillige Maßnahmen wird das Anbringen von vier Kleinvogel-Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets empfohlen.

Denkmalschutz
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.

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 für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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.

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 Böden.
- 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 Breit- bzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendrücken, z. B. < 0,5 kg/cm²).

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

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.

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).

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

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

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.

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

Vernässungsschäden
Nach den vorliegenden Erkenntnissen steht im Plangebiet kein dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser an. Das Auftreten von Schichtwasser bzw. zeitweise aufstauendem Sickerwasser kann jedoch insbesondere infolge von Niederschlagsereignissen nicht ausgeschlossen werden. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind die Baugrundverhältnisse im Einzelfall zu untersuchen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung und Entwässerung vorzusehen.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Versickerungsanlagen
Für mögliche dezentrale Versickerungsanlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbe hörde 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 Nieder- schlagswasser-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.).

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

E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrs-lärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. Nr. 66)

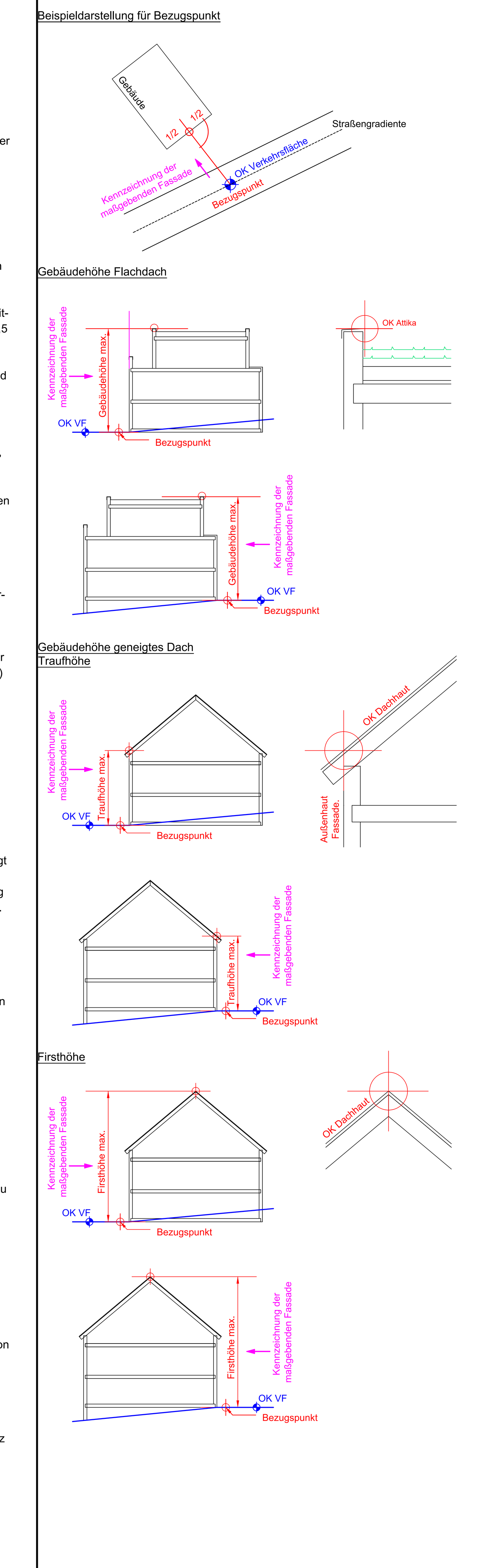
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)

F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen





GEMEINDE OTZBERG
OT LENGFELD

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERIRTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RAIFFEISENSTRASSE

RECHTSPLAN ENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 850/24

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
16.06.2026	UH / CU	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
09.07.2026	UH / CU	Änderungen gemäß Beteiligung § 3.1 und § 4.1 BauGB
31.07.2026	UH / CU	Div. Änderungen
02.09.2026	UH / CU	Ausgleichsmaßnahme 3

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28
E-MAIL: info@planergruppeasl.de