

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Bauweise:

– Grundstücke Flur 1 Nr. 218/12, 218/13, 218/14 sowie 218/15:

Geschlossene Bauweise

– Grundstücke Flur 1 Nr. 212/1, 218/16 sowie 218/18:

Offene Bauweise

Innerhalb der auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 208/2, 210/1, 211/1, 212/1, 218/12, 218/14 sowie 358 festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Lagerplätze zur Ausstellung von Gebrauch- und Neuwagen zulässig.

### Gebiet 2

Dorfgebiet

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Bauweise:

– Grundstücke Flur 1 Nr. 201/2, 202, 203, 205/3, 206/2, 207 sowie 208/1:

Abweichende Bauweise:

Bis zu einer Tiefe von bis zu 15 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Lindenstraße - werden Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand und an der östlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Ab einer Tiefe von mindestens 15 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Lindenstraße - werden Gebäude an der westlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze jeweils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

– Grundstücke Flur 1 Nr. 198, 199, 200 sowie 201/1:

Abweichende Bauweise:

In einer Tiefe von bis zu 20 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der „Krummen Straße“ - werden Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand und an der nördlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

In einer Tiefe von mindestens 20 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der „Krummen Straße“ - werden Gebäude an der nördlichen und an der südlichen Grundstücksgrenze jeweils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

– Grundstück Flur 1 Nr. 197:

Gebäude werden an der südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand und an der nördlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

## Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der als Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiche, ist ausschließlich die Anlage von Terrassen zulässig.

## Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden (z.B. gemäß Vorschlagsliste). Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt höchstens 1,5 m.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1584)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46, geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

### Gebiet 1 und 2

Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Nebengebäude dürfen auch mit einem Pult- oder Flachdach errichtet werden.

Dachneigungen

Mit Ausnahme von Flachdächern sind Dachneigungen von 40° bis 60° zulässig.

Dacheindeckungen

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig. Die Verwendung glasierter Dachziegel, pfannen oder -steine ist unzulässig.

Dachaufbauten

Gauben sind ausschließlich als Schleppgauben zulässig.

Fassaden

Außenwandflächen dürfen nicht verklindert werden.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2013

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.04.2014

05. JUNI 2014  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juli 2013

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12. JUNI 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

13. JUNI 2014  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

## Übersichtsplan



## Gemeinde Oetzberg Ortsteil Nieder-Klingen Bebauungsplan „Lindenstraße“

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr. : PB10084-P

Entwurf : Oktober 2013  
Geändert: Mai 2014

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer  
64846 groß-zimmern im rauhen see 1  
i.A. Lusert  
telefon (060 71) 403 23  
telefax (060 71) 403 23  
email bnb@pc 2460  
www.planungsburo-bf.de

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

 Überbaubare Grundstücksfläche

 Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Baulinie

 Baugrenze

 1 Nummer des Gebietes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Hauptfstrichtung

 Fläche für Anpflanzungen

 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt

 Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oetzberg und der HSE Netz AG

 Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oetzberg (Darstellung bei schmalen Flächen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweis

 Gebäudebestand lt. Kataster

### Nachrichtliche Übernahme

 Gesamtanlage Nieder-Klingen

 Einzelanlage (Kulturdenkmal)

## Hinweis

### Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

- (A) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (B) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (B) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (B) Corylus avellana (Waldhasel)
- (B) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (B) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (B) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (B) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Malus spec. (Äpfel)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
- (B) Prunus spinosa (Schlehe)
- (B) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- (B) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (B) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

### Bodenveränderungen

Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Bodenveränderungen entdeckt, so ist dies umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspäsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/ Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen.

### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.