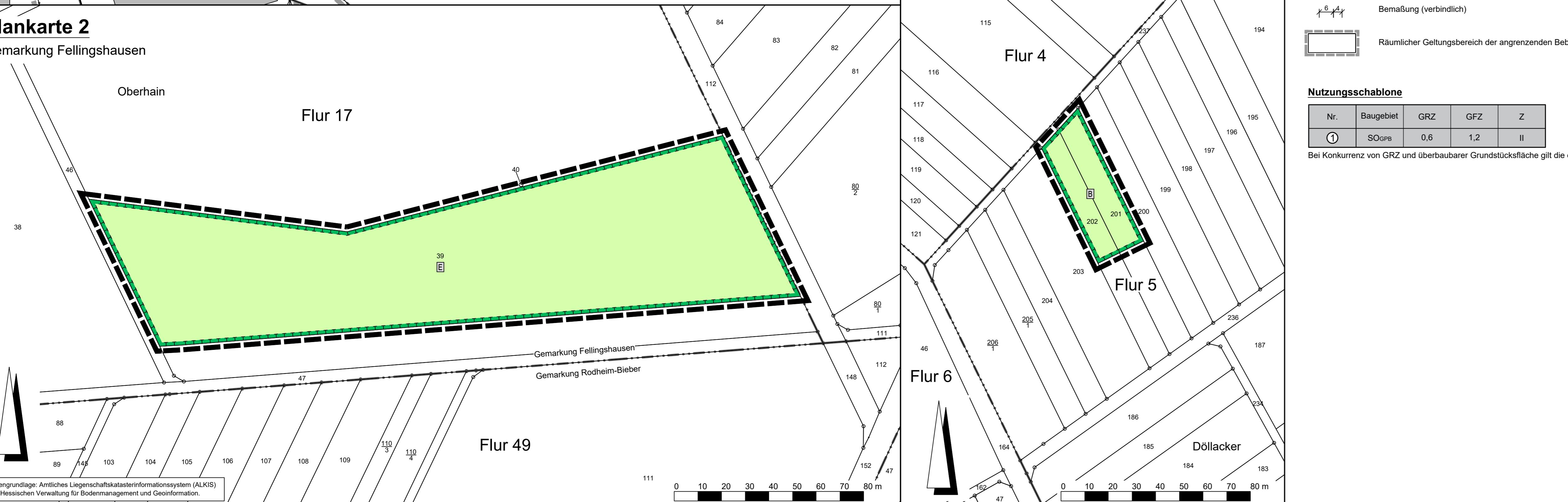
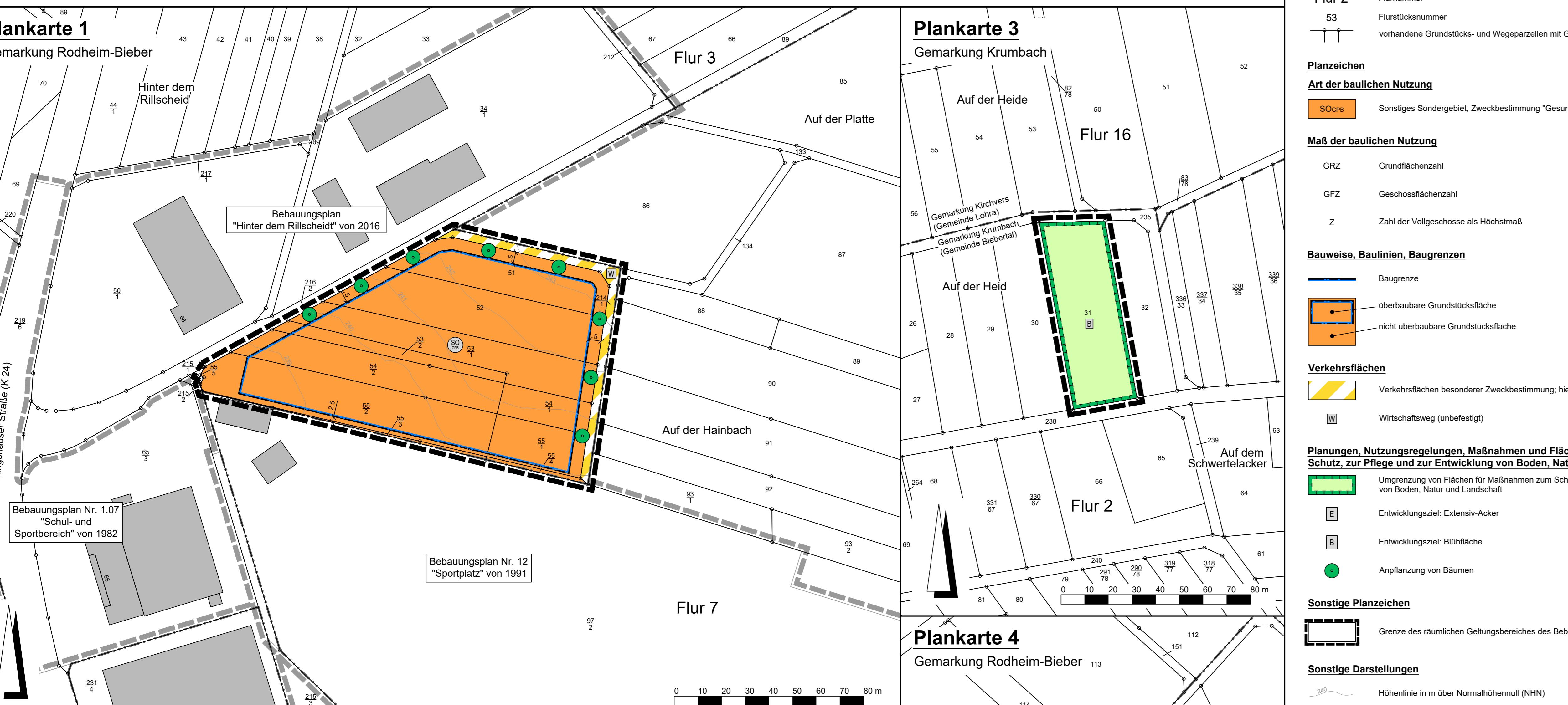


Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Bebauungsplan

"Hinter dem Rillscheid II"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzlich (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I.Nr. 257).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- - - Gemeindegrenze
- - - Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOere Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Gesundheit, Pflege und Betreuung"

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Wirtschaftsweg (unbefestigt)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- E Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensiv-Acker
- B Entwicklungsziel: Blühfläche
- A Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Höhenlinie im über Normalhöhennull (NNH)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	SOere	0,6	1,2	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.5.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder in geringer Zahl vorhanden, sind unzulässig. Stein- oder Kieschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

4.7.2 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BauNfSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerdem ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzhörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah von Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvögel von Vögeln zu kontrollieren.

4.8 Hinweise zur Eingriffsminderung

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 08.02.2023

4.8.1 Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabschirmende Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNaG) verwiesen.

4.8.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNaG in der Regel unzulässig. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNaG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Gebäude großflächige Glasfasaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung und zur Tagespflege im Bereich der Altenhilfe sowie von Arzpraxen mit Apotheke. Zulässig sind die damit jeweils verbundenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze oder Nebenanlagen. Darüber hinaus können sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.2.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ sind als Ersatzfläche für die Felderleche jeweils mehrjährige Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.2.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“ dient als Zielfläche für eine fachgerechte Übertragung von Oberboden mit Vorkommen des Acker-Hahnenfuß (Ranunculus arvensis) aus dem Eingriffsbereich (Plangebiet im Bereich der Plankarte 1) und somit der Förderung von Ackerwildkräutern. In den Randbereichen der Maßnahmenfläche ist durchgängig ein Ackerrandstreifen mit einer Breite von 5 m von dem im Übrigen flachig und gleichmäßig vorzuhaltenden Bodenauftrag auszunehmen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Park- und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. mit weifugigem Pflaster, Rasensteiner, Porenplaster oder Schotterrasen, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Bedingungen nicht entgegenstehen. Die Festsetzung gilt nicht für Parkplätze, die barrierefrei zugänglich sein müssen.

1.3.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freilandgestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

1.3.3 Im Sondergebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolet- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinwegabstrahlen, zu verwenden. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichtwirkungen über das Baugebiet hinaus, insbesondere in Richtung der angrenzenden freien Feldflur, auf ein Minimum begrenzt werden.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.4.2 Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.3 Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begütern, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begruung ausgenommen sind Lichtkuppen, Dachaufgänge, technische Aufbauten einschließlich Lüftungsanlagen, Attikabeobachtung und Brandschutzstreifen.

1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.5.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die gemäß Ziffer 1.2 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

1.5.2 Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigte Anteil der in der Plankarte 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“ wird dem gemeindlichen Okonto nach BauGB zugeordnet (23,04 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil an der Maßnahme von 3,008 m².

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegünstigungen bleibt unberührt.

2.1.2 Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalrot), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5009 (Signalblau) unzulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Selbstklebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbelichtet werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandfläche nicht überschreiten.

2.3 Einfrüdungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfrüdungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubbechern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauten einzufügen oder einzubauen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit barrikerem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbaum und Laubsträuchern oder artenreicher Ansäten als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Biebertal in der jeweils rechts gültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hier enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Energieverbrauch in Gebäuden einschließlich zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche Siedlungshinterlassenschaften. Daher ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 HDschG (BodenDenkmäler) zerstört werden.

4.4 Arteneinsatz (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne

Buxus sempervirens - Buchsbaum

Corus sanguinea - Roter