

Stadt Romrod, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Am Berg“

Entwurf

Planstand: 02.04.2026

Projektnummer: 22-2762

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

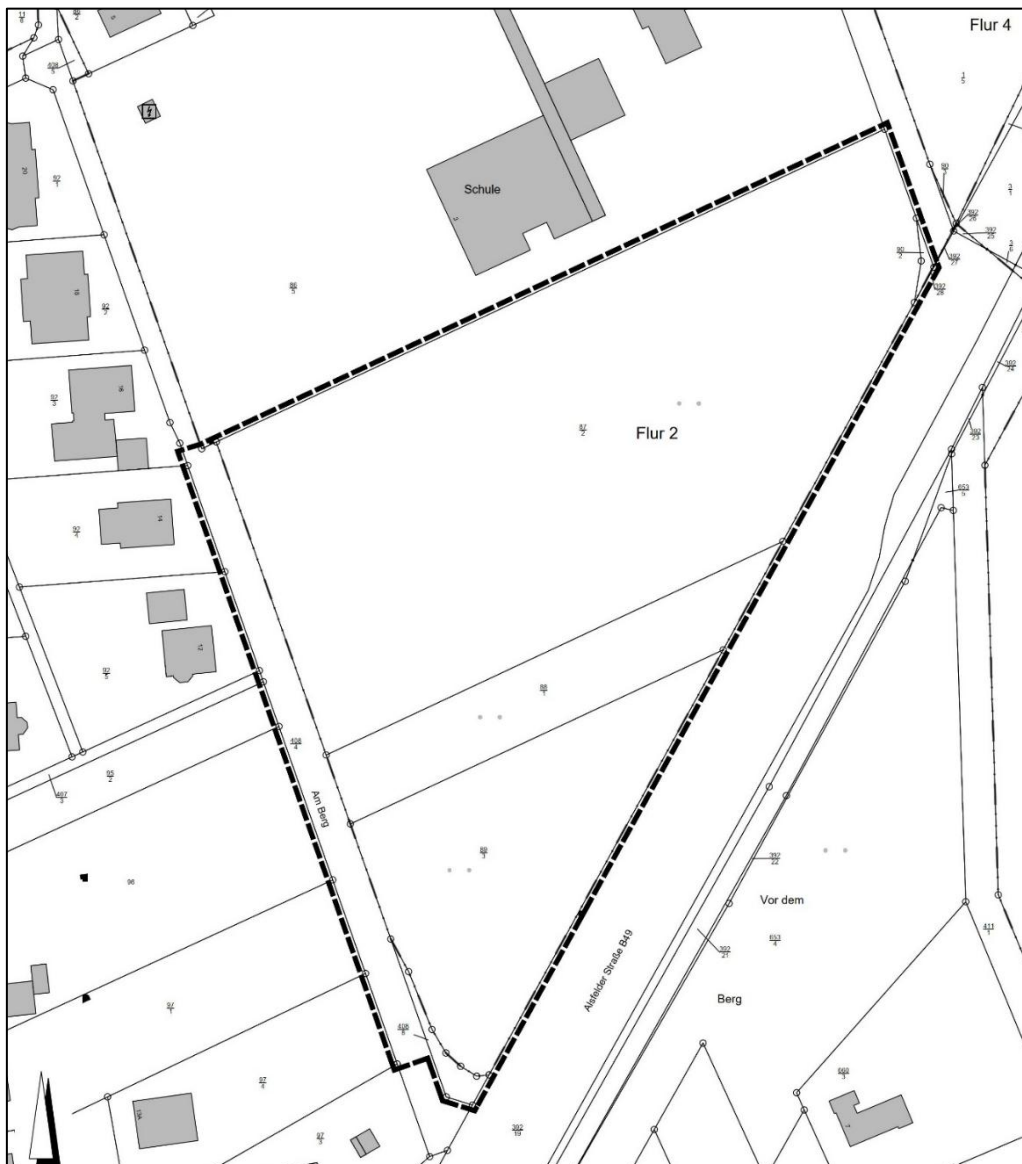
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
1.8 Änderungen zum Entwurf	10
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
4.5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik.....	16
4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG	16
4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	18
4.10 Sonstige Darstellungen.....	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	20
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	21
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	21
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	22
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
9.1 Hochwasserschutz.....	22
9.2 Wasserversorgung.....	23

9.3	Grundwasserschutz	23
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	24
9.5	Abwasserbeseitigung	25
9.6	Abflussregelung	26
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
11.	Kampfmittel	29
12.	Immissionsschutz	29
13.	Denkmalschutz	30
14.	Bodenordnung	30
15.	Flächenbilanz	30
16.	Anlagen und Gutachten	31

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



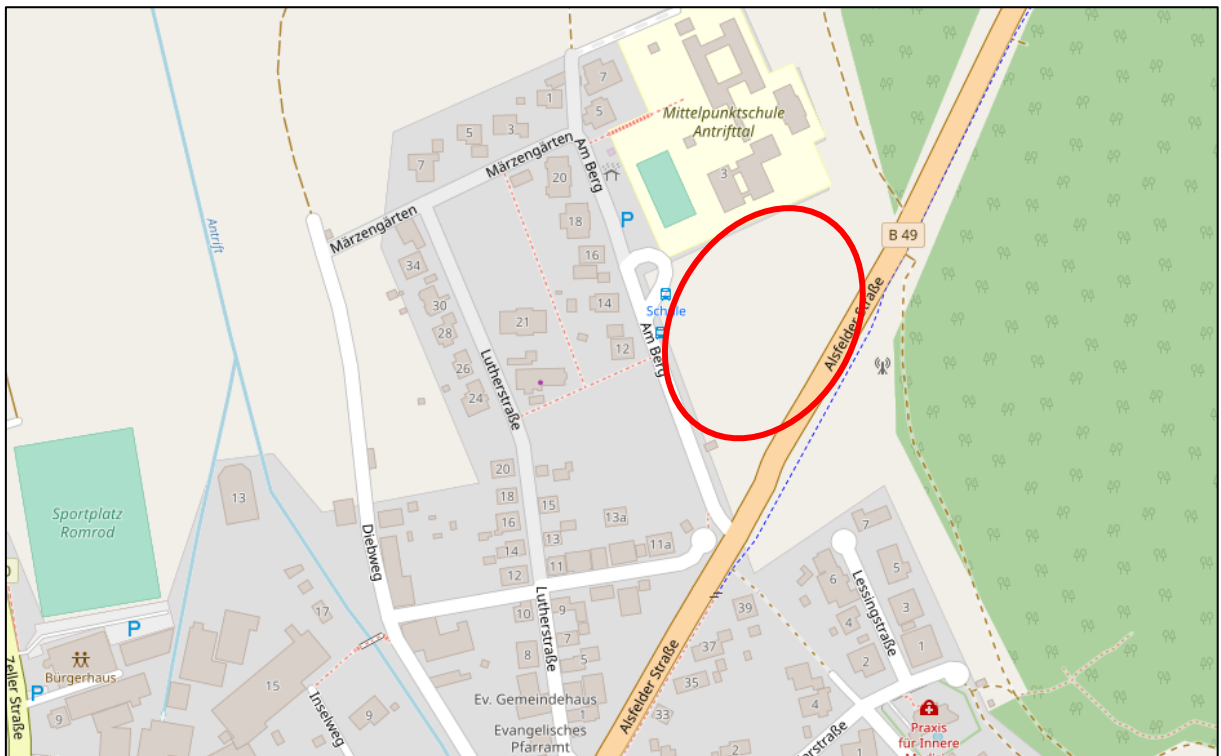
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Norden der Kernstadt Romrods soll eine bislang unbebaute Fläche im Siedlungskontext als Wohnbaufläche vorbereitet werden. Hierfür erfolgt eine Bebauungsplanänderung im zweistufigen Regelverfahren. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Für das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerhaus“ (1992) planungsrechtlich eine Bebauung vorgesehen, bzw. vorbereitet. Da die Fläche bislang baulich noch nicht umgesetzt ist, erfolgt vorliegend eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an den Bedarf des aktuellen Wohnungsmarktes. Städtebaulich kann so ein Lückenschluss des Siedlungsgefüges erfolgen und gleichzeitig dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. So sollen Bauplätze für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Erschließung ist bereits über die Straße Am Berg gesichert. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Romrod von 1996 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf (soziale Zwecke) dargestellt. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet, ohne Maßstab

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat am 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Berg“ im einstufigen beschleunigten Verfahren beschlossen. Am 09.07.2024 wurde darüber hinaus die Änderung der Verfahrensart von einem bisherigen einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Durch das Urteil vom 18.07.2023 -BVerwG 4 CN 3.22 wurde seitens des Bundesverwaltungsgerichtes dargelegt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene

Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen sind. Dies betrifft den vorliegenden Bebauungsplan „Am Berg“.

Im zweistufigen Regelverfahren wird eine Umweltprüfung erforderlich, die im Umweltbericht beschrieben und bewertet wird. Aufgrund des Verfahrenswechsels ist dieser Umweltbericht neu zu erstellen. Ebenfalls als Folge des Verfahrenswechsels wird die Kompensation des Eingriffes notwendig. Der Eingriff ist entsprechend zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand Romrods, westlich der *Alsfelder Straße B 49* und nördlich der Straße *Am Berg*. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke 408/4 tlw. und 408/8 in der Flur 1 sowie die Flurstücke 87/2, 88/1, 89/3 und 90/2 in der Flur 2, jeweils Gemarkung Romrod.

Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich zum Vorentwurf reduziert. Zum zweiten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage wurde der Geltungsbereich erweitert und die Ausgleichsfläche mit aufgenommen.

Abb. 3: Straße Am Berg mit Parkplätzen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Nordosten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Südosten



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Quelle: Eigene Aufnahmen, Stand 08/2022

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördliche Stadtrandbebauung von Romrod an. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Grundschule Romrod. Südöstlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet die B 49. Im Westen und Südwesten befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung, welche im Plangebiet aufgegriffen wird. Das Gelände steigt nach Nordosten an.

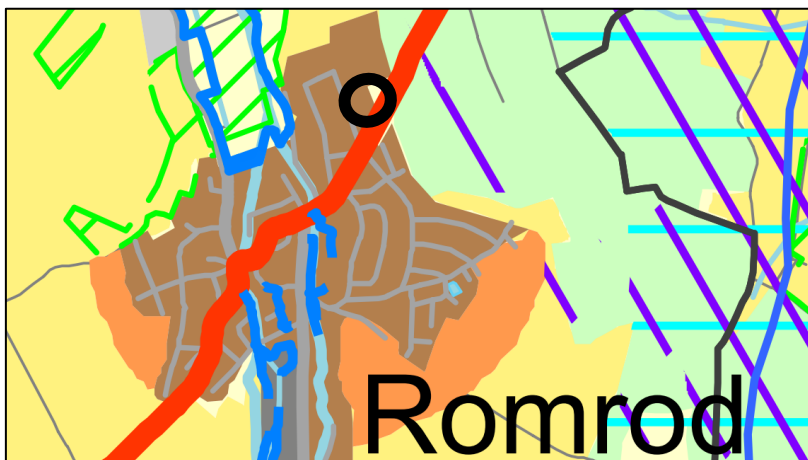
1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet, im Bereich des im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes, als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Die Darstellung betrifft in nordöstliche Richtung auch einen Teil des im Bebauungsplan als Fläche für Natur und Landschaft vorgesehenen Bereichs. Der nordöstliche Bereich des vorliegenden Plangebiets wird im Regionalplan Mittelhessen kleinflächig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Es ist anzuführen, dass sich das Allgemeine Wohngebiet, also der für Bebauung vorgesehene Bereich, innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand befindet. Darüber hinaus ist anzuführen, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Bürgerhaus“ (1992)) vorliegt, gegenüber welchem das Maß der Bebauung zurückgenommen wird. Hinsichtlich der Alternativenprüfung wird ergänzend auf das Kapitel 1.6 verwiesen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben sowie Darstellungen und gilt gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

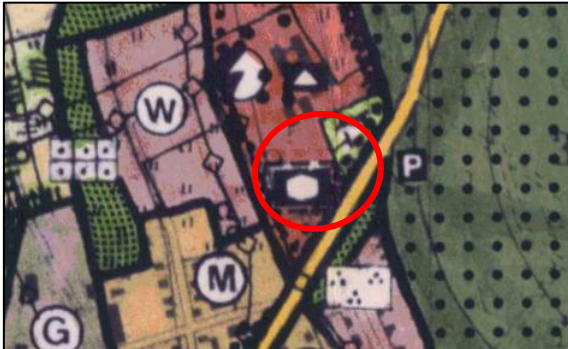
Im Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2025 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Dabei ist anzuführen, dass über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerhaus“ bereits Bauplanungsrecht für diesen Bereich besteht. Vorliegend wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung angepasst, sodass davon ausgegangen wird, dass die Planung auch künftig mit dem Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Romrod aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ergänzend Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Da Bebauungspläne

gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abbildung 8: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (1997)



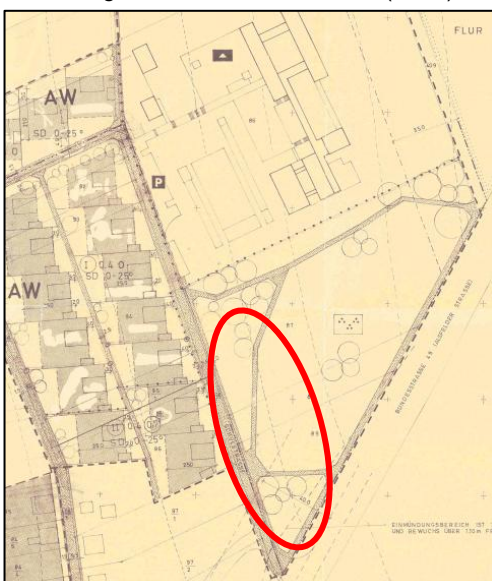
Ausschnitt genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet wird durch zwei rechtskräftige Bebauungspläne erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Märzwiese“ aus dem Jahr 1975 deckt das Plangebiet vollständig ab. Er sieht für das Plangebiet sowie die Fläche östlich dessen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Zudem erfasst der Bebauungsplan Märzwiese das nördlich angrenzende Schulgelände sowie die westlich angrenzende Wohnbebauung.

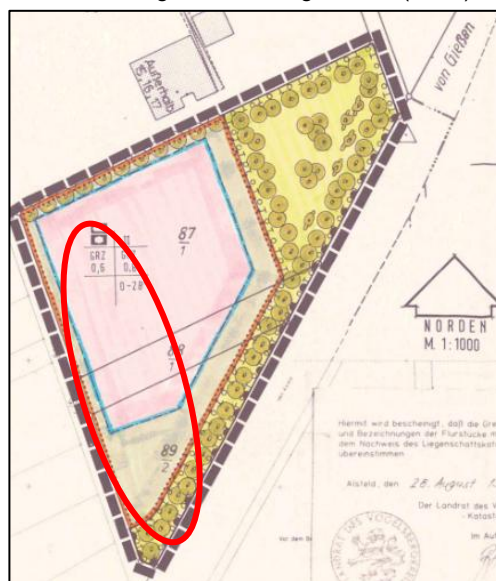
Der Bereich der Parkanlage wurde 1992 mit dem Bebauungsplan „Bürgerhaus“ überplant. Darin vorgesehen ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Gebäuden und Einrichtungen für soziale sowie sportliche Zwecke. Bis jetzt wurde auf dieser Fläche jedoch noch keine bauliche Maßnahme realisiert. Die erschließende Straße Am Berg begleitend erfolgt vorliegend die Überplanung eines Teilbereiches zur Schaffung von Wohnbauplätzen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Berg“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Märzwiese“ aus dem Jahr 1975 und des Bebauungsplans „Bürgerhaus“ von 1992 ersetzt.

Abbildung 9: BP Nr. 4 „Märzwiese“ (1975)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Abbildung 10: BP „Bürgerhaus“ (1992)



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden und Städte Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerhaus“ (1992) planungsrechtlich eine flächige Bebauung vorgesehen, bzw. vorbereitet. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Bürgerhaus besteht Bauplanungsrecht. Da die Fläche bislang baulich nicht umgesetzt ist, erfolgt vorliegend eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an den Bedarf des aktuellen Wohnungsmarktes. Der Fokus liegt hierbei auf der Schaffung von Wohnbauplätzen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Diese gehen mit einem gewissen Platzbedarf für den Baukörper sowie auch die zugehörigen Stellplätze und Außenanlagen einher. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im Kontext der Ansiedlung von Wohnhäusern, eben mit dem Fokus auf Mehrfamilienhäusern. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bis zu 10 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. So kann dem Mietwohnungsmarkt und der bestehenden Nachfrage in dem Bereich Rechnung getragen werden. Zum Bedarf ist ergänzend folgendes zu benennen. Die Kommune führt eine Interessentenliste für Wohnbaugrundstücke, hier sind zum aktuellen Planstand (vor einer Vermarktung und bestehendem Bauplanungsrecht für die Wohnbebauung) bereits 5 Personen aus dem Ortsteil, zwei aus dem kommunalen Gebiet und weitere 33 externe Inneressenten gelistet.

Darüber hinaus ist im Kontext der vorhandenen ausgebauten Erschließungsstraße Am Berg, sowie der nördlich vorhandenen Schule und der nordwestlich vorhandenen Wohnbebauung anzuführen, dass vorliegend ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss erfolgt. Durch die Bebauungsplanänderung kann eine bereits bauplanungsrechtlich erfasste, jedoch nie umgesetzte, Fläche aktiviert und entsprechend des heutigen Bedarfes nutzbar gemacht werden. So kann die Neufächeninanspruchnahme im planungsrechtlichen Außenbereich und auch eine fingerförmige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich vermieden werden. Es werden demnach Flächenreserven aus einem rechtsgültigen Bebauungsplan nutzbar gemacht, indem die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Ergänzend ist anzuführen, dass die Fläche bereits über die übergeordneten Planungsebenen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und den wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche vorbereitet ist.

Im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung wurde ergänzend zur vorliegenden Nutzbarmachung eines bereits beplanten Bereiches (Flächenpotenzial einer Fläche nach § 30 BauGB) auch der Innenbereich der Kernstadt in eine Alternativenprüfung einbezogen.

Abb. 11: Alternativenprüfung



Quelle: Natureg Viewer Hessen, 09.04.2026

In der Kernstadt Romrods lassen sich einzelne Baulücken feststellen. In der letzten Abbildung wurden diese im Luftbild markiert. Nach Prüfung der Verwaltung ist herauszustellen, dass lediglich die Baulücken mit den Nummern 5 und 8 in kommunalen Besitz sind. Also lediglich auf diese beiden Flächen besteht Zugriff. Die Fläche 5 steht dabei zum Verkauf und kann als einzelne Alternativfläche betrachtet werden. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes konnte diese bislang jedoch nicht erfolgreich veräußert werden. Die Fläche 8 ist für die Entwicklung eines Naherholungsbereiches (Stadtpark oder ähnlich) vorgesehen, sodass diese kommunale Fläche als Alternative für die Wohnbebauung entfällt.

Zu dem Bereich mit der Nummer 6 ist anzuführen, dass hier durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Krummäcker“ (2020) Bauplanungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen wurde und die Bauplätze zwischenzeitlich alle veräußert und, entgegen der Luftbildarstellung, bereits vollständig bebaut sind. Der Fokus der Bebauung liegt auf Einfamilienhausbebauung. Der Bereich entfällt also als tatsächliche Alternative.

Die weiteren markierten Baugrundstücke sind alle in privaten Besitz, sodass hier kein Zugriff besteht. Sie entfallen aufgrund des fehlenden Zugriffs als tatsächliche Alternativflächen. Ergänzend ist anzuführen, dass einige dieser Baulücken kleinflächig sind und daher insbesondere für die vorliegend vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufgrund der Größe ungeeignet sind.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend beachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung handelt. Für das vorliegend vorgesehene Allgemeine Wohngebiet, sogar darüber hinausgehend, besteht bereits Bauplanungsrecht für ein Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen und/oder sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerhaus“ aus 1992). Vorliegend wird demnach bauplanungsrechtlich kein Neueingriff und keine Neuinanspruchnahme von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich vorgenommen, vielmehr wird die Art der baulichen Nutzung an die aktuell vorhandenen Bedarfe angepasst. Das Maß der Versiegelung (GRZ) wird hierbei sogar zurückgenommen, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso Rechnung trägt, wie die Überplanung bereits bauplanungsrechtlich erfasster Flächen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2022 wurde das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22 wurde festgestellt, dass § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Folge dessen ist, dass noch nicht in Kraft getretene Bebauungspläne, die unter Anwendung dieses Verfahrens aufgestellt werden, in ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen sind. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat für den Bebauungsplan „Am Berg“ in ihrer Sitzung am 09.07.2024 die Änderung der Verfahrensart von einem bisherigen einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2022 Bekanntmachung: 14.03.2025
Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss (Verfahrenswechselbeschluss)	09.07.2024 Bekanntmachung: 14.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.03.2025 - 02.05.2025 Bekanntmachung: 14.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 18.03.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.04.2026 – 22.05.2026 Bekanntmachung: 15.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.04.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Romrod.

Da keine städtebaulichen Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, festgelegt. Nachfolgend des ersten Verfahrensschrittes sind keinen wesentlichen Planänderungen erfolgt. Aufgrund der Feiertage im Zeitraum der Entwurfsoffenlage wird die Dauer von 30 Tagen um drei weitere Tage ergänzt.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf wurden am Plankonzept des Bebauungsplanes keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Der Geltungsbereich wurde nach Nordosten hin erweitert und damit die Ausgleichsfläche, die unmittelbar angrenzt, mit in den Bebauungsplan einbezogen. Zudem wurden Maßnahmen für den Artenschutz ergänzt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung. Neben der Art der baulichen Nutzung orientieren sich auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Gebäudebestand und eröffnen zugleich die Möglichkeit einer mit dem Umfeld verträglichen baulichen Weiterentwicklung im Ortsrandbereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die im Bestand vorhandene Straße *Am Berg*. Zudem ist bereits die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße *Am Berg* vorhanden.

Es werden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Vorhaben optisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße *Am Berg* können alle Baugrundstücke erschlossen werden. Die vorliegende Straße bietet eine Verbindung an die B 49. Aufgrund der vorhandenen Anbindung weist das Plangebiet eine gute Anbindung in das Stadtzentrum von Romrod sowie nach Alsfeld und an das überörtliche Netz durch die Nähe zur Autobahnauffahrt auf die A5 auf. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Romrod Schule“, die von den Buslinien VB-11 und VB-15 angefahren wird. Hierüber besteht Anbindung an die Stadtteile Ober-Breidenbach, Nieder-Breidenbach und Strebendorf sowie den Alsfelder Bahnhof, sodass ggf. auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler geboten wird.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Berg“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Märzwiese“ aus dem Jahr 1975 und des Bebauungsplans „Bürgerhaus“ von 1992 ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes folgt dem Planungsziel der Schaffung von Wohnbauplätzen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das heißt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind für diesen Bereich unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb dieses durch Wohnnutzungen geprägten Bereiches im Plangebiet lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich herbeizuführen. In diesem Sinne werden auch die eher platzintensiven, bzw. hoch frequentierten Nutzungen aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Form einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie in Form von einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundfläche (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO und bietet somit genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Zudem greift die Festsetzung den westlich angrenzenden Bebauungsplan auf, welcher für die Bebauung auf der anderen Straßenseite der Straße Am Berg ebenfalls die GRZ=0,4 festsetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ergibt sich in Kombination der Grundflächenzahl mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zusätzlich wird für die Steuerung der Höhenentwicklung und Geschossflächengestaltung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind. Hierdurch wird zur Erhöhung der Flexibilität in der baulichen Gestaltung beigetragen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan Märzweise, welcher die Bebauung südwestlich der Straße Am Berg regelt, setzt ebenfalls Z=II Vollgeschosse fest.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Dies resultiert unter anderem dadurch, dass das Gelände nach Nordosten hin ansteigt. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde somit für eine geordnete und städtebaulich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträgliche Höhengestaltung eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) gemessen ab Oberkante der Fahrbahn (östliche Fahrbahnkante) der Straße Am Berg, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches (zzgl. Attika). Für das Allgemeine Wohngebiet gilt somit eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **11,0 m**. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) dürfen technische Aufbauten (z.B. Lüftungen, Aufzüge, etc.) diese Höhe um max. 2,50 m überschreiten. Durch die Festsetzungen wird die Höhenentwicklung abschließend gesteuert.

Allgemein wird durch die vorliegenden Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität der angrenzenden Wohnbebauung vermieden und eine planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erzielt. Vor dem Hintergrund zulässiger Mehrfamilienhäuser wird so eine angemessene Höhenentwicklung vorbereitet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise in Anlehnung an die bereits vorhandene angrenzende Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, sodass die Gebäude flexibel angeordnet und die Flächen effektiv genutzt werden können.

Zur weiteren Bestimmung zur Gestaltung der Grundstücksflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie (Löschwasser)Zisternen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Außerdem beträgt der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen 5,00 m, um eine Beeinträchtigung und Tunnelwirkung des Straßenraumes durch Nebenanlagen zu vermeiden.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie des Einfügens der künftigen Gebäude erfolgt zusätzlich die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten. Es wird daher in den Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude max. 10 Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch wird die städtebauliche Dichte im Plangebiet

zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung abschließend gesteuert. Durch die Festsetzungen sind Mehrparteienhäuser ausdrücklich zulässig.

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

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 10 % zu befestigen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Verlegung/Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen bei der Grundstücksfreiflächengestaltung ist unzulässig. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Weiterhin werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten Maßnahmen festgesetzt. Um diese zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. (Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in Grund und Boden den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten.

Zudem wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Naturnahes Laubgehölz für geschützte Vogelarten (hier CEF-Maßnahme Stieglitz) im Osten des Plangebietes überlagernd zum Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein geschlossener Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten, dornenreichen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Errichtung eines Lärmschutzwalls entspricht dies der Begrünung des Walls. Durch die Festsetzung kann den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen und die Fläche für den vorkommenden Stieglitz aufgewertet werden.

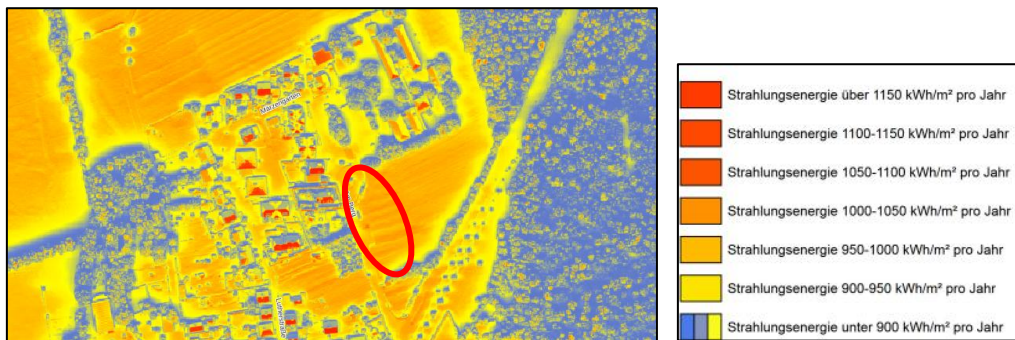
Gemäß Darstellung in der Plankarte wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel LRT 6510, Magere Flachlandmähwiese festgesetzt. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd extensiv zu nutzen und als magere Flachland Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt Mitte Juni, die zweite Mahd frühestens sechs Wochen nach der ersten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Gegebenenfalls ist eine Plaggenübertragung von der artenreichen Wiesenfläche im Baufeld vorzunehmen. Hierdurch kann das vorhandene Grünland gesichert und aufgewertet werden.

4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich sind auf mind. 60% der Dachflächen des Hauptgebäudes eines jeden Grundstücks Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Bei einer flächigen Installation der Module von über 80% der Dachfläche kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Bei Aufständigung der Module (z.B. bei Flachdächern) ist die Dachbegrünung gemäß Festsetzung zu beachten. Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Im Solarkataser Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

Abb. 12: Solarkataster Hessen



Quelle: <https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv/> (14.03.2025)

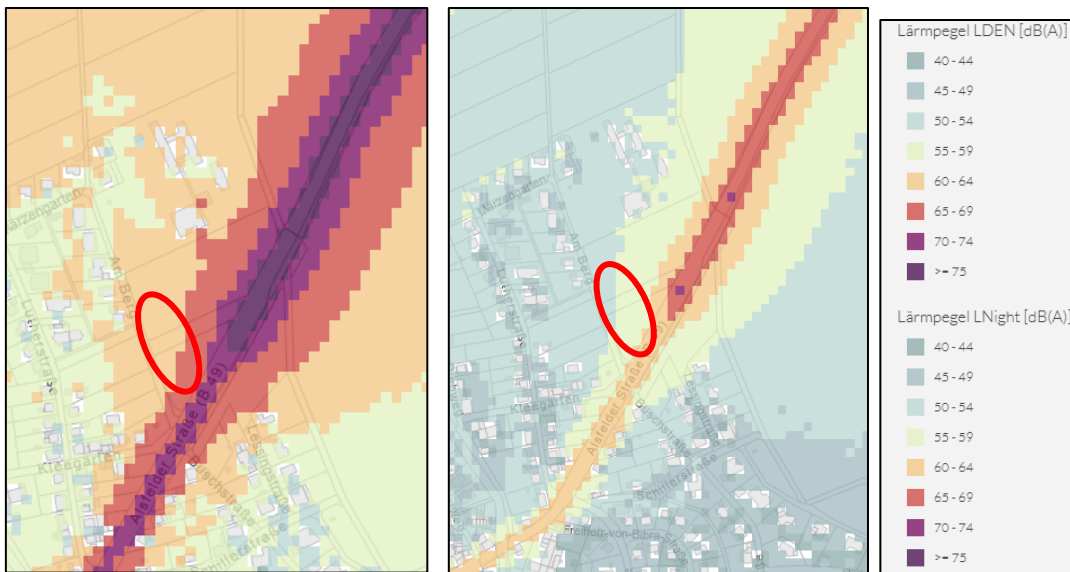
4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

Im Lärmviewer Hessen werden tagsüber ausgehend der südöstlich angrenzenden Alsfelder Straße B 49 Lärmwerte von 60-64 dB(A) bis 65-69 dB(A) dargestellt. Nachts werden hier Werte von 50-54 dB(A) und 55-59 dB(A) dargestellt. Aufgrund der etwas erhöhten schematischen Darstellung der Lärmwerte wird in der Plankarte des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet entlang der östlichen Planbegrenzung an der B 49 eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall festgesetzt.

Gemäß der Darstellung in der Plankarte ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Die Anpflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.5.5 vorzunehmen. Für den vorkommenden Stieglitz sollen die vorhandenen Gehölze erhalten und aufgewertet werden. Ergänzend wird zur Eingrünung und optischen Aufwertung der Schallschutzmaßnahme beigetragen. Im vorliegenden Angebotsbebauungsplan wird die Fläche für den Lärmschutzwall aufgenommen, sodass bereits auf der vorliegenden Planungsebene zum Immissionsschutz beigetragen wird. Die abschließende Dimensionierung ist entsprechend der Detail- und Objektplanung auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend festzulegen und umzusetzen.

Abb. 13: Lärmviewer Tags

Abb. 14: Lärmviewer Nachts



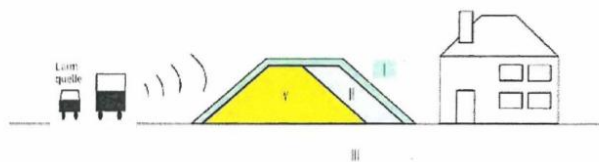
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- und Bodenschutz (29.04.2025)

Sollte ein Lärmschutzwall errichtet werden sind folgende Hinweise zu beachten: Ein Lärmschutzwall ist gemäß § 2 Nr. 3 Ersatzbaustoff-Verordnung (ErsatzbaustoffV) ein technisches Bauwerk. Der Bedarf und die technische Notwendigkeit des technischen Bauwerkes müssen gegeben sein. Damit verbunden ist unmittelbar eine in den Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV bezeichnete Einbauweise. Die Anforderungen an die für den Einbau vorgesehenen mineralischen Ersatzbaustoffe unterliegen den Regelungen der ErsatzbaustoffV. Als mineralische Ersatzbaustoffe gilt hier auch Bodenmaterial aus dem Oberboden oder dem Untergrund, das ausgehoben, abgeschoben oder abgetragen wurde (§ 2 Nr. 6 BBodSchV). Verwendungen, die der Wiederherstellung oder dem Erhalt der Bodenfunktionen dienen, zählen zu den bodenähnlichen Anwendungen und unterliegen den Regelungen der §§ 6 -8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Folgende Abbildung zeigt die Einbauweise gemäß ErsatzbaustoffV in Abgrenzung zu bodenähnlichen Anwendungen gemäß BBodSchV.

Abgrenzung von bodenähnlichen Anwendungen bei Dämmen und Schutzwällen



- Legende**
- I** Durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen nach §§ 6 und 7 BBodSchV
 - II** Auffüllungen / Aufschüttung mit Material gemäß den Anforderungen nach §§ 6 und 8 BBodSchV
 - III** Untergrund: anstehender Boden / Gestein
 - IV** Lärmschutzwall
Funktionsloch (Tragfähigkeit, Frostfreiheit, Drainierung)
- Bodenmaterial / Baggergut mit Einhaltung der Voraussetzungen nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV bzw. BM / BG der Klasse 0 ErsatzbaustoffV
- Id.R. Bodenmaterial / Baggergut mit Einhaltung der Werte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV oder BM / BG der Klasse 0 bzw. 1* ErsatzbaustoffV
- Mineralische Ersatzbaustoffe

Abb: Prinzipskizze - Bodenähnliche Anwendung bei der Erstellung von Dämmen und Schutzwällen als technisches Bauwerk (Beispiel Lärmschutzwall mit Hinterfüllung ohne bautechnische Notwendigkeit; verändert nach LFU RP (2020)).

Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist dieser lt. Umweltbericht (Stand 11. März 2025) mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Dies bedeutet, dass der „Wallkörper“ eines Lärmschutzwalls (Pkt. IV - gelb - in o.g. Prinzipskizze) z.B. aus dem im Geltungsbereich des B-Planes abgeschobenen Unterbodens geschüttet werden kann und mit einer durchwurzelbaren Bodenzone (Pkt. II - grau — in o.g. Prinzipskizze) überdeckt wird.

Bei Fragen zum Thema Bodenschutz und Materialanforderungen ist Ihr Ansprechpartner Herr Jürgen Winter, Tel.: 06641 977-267 oder juergen.winter@vogelsbergkreis.de.

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m² betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern. Durch die Festsetzung wird zur Begrünung und Verschattung von Stellplätzen beigetragen. Insgesamt wird so zur Erhöhung des Grünvolumen im Plangebiet beigetragen.

Garagen sind auf mind. einer Seite mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Hierdurch werden bauliche Anlagen ökologisch und optisch aufgewertet.

Flachdächer sind zu mindestens 70% zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind auf mind. 90%, Flachdächer von Carports sind auf mindestens 50% der Fläche zu begrünen. Für die Begrünung von Flachdächern gilt: Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch wird ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen. Begrünte Dachflächen dienen zudem dem dezentralen Niederschlagswassermanagement und Tragen zudem zur Verdunstungskühle und optischen Aufwertung bei.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenempfehlung aufgeführten Arten. Hierdurch wird zur Pflanzung von standorttypischen Arten beigetragen.

4.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Aufgrund der vorherrschenden Geländeverhältnisse erfolgt die Aufnahme einer Festsetzung zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern. Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit der Straße und bei Bedarf der Straßenherstellung gesichert.

4.10 Sonstige Darstellungen

Im nordwestlichen Plangebiet werden bestandsgemäß ein Parkplatz sowie die vorhandene Bushaltestelle aufgegriffen. Diese werden durch Verkehrsbegleitgrün eingerahmt, sodass dieses ebenfalls auf der Plankarte des Bebauungsplanes aufgeführt wird.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gemäß der textlichen Festsetzung sind in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet Dachneigung von 15° bis 35° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von < 10° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zulässig sind dunkle Farbtöne (anthrazit, schwarz, grau) und rote Farbtöne (braun, ziegelrot und dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Hierdurch wird die vorhandene angrenzende Dachlandschaft aufgegriffen und fortgeführt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zu errichten sind. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante) nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m für alle Einfriedungen ist einzuhalten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauer zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Höhenbeschränkung sowie zur Gestaltung der Einfriedungen ist daher keine Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu erwarten.

Grundstücksfreiflächengestaltung

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) als Gartenflächen zu nutzen sind, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 4 m². Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des

ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohnumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Niederschlagswasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne je Grundstück im WA 1 muss bei Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Gesamtvolumen der Zisterne je Grundstück mind. 10m³ je betragen, davon müssen mind. 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden..

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser als auch die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage sowie der Vorfluter entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um

Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die nördlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes liegenden Grünlandflächen als Ausgleichsflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden. Das betreffende Grünland wird durch festzulegende Bewirtschaftungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet, sodass es als Ausgleich für den durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Eingriff angerechnet werden kann.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt, welcher als Anlage mit beiliegt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Grauspecht, Grünfink, Grünspecht, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Haselmaus, artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien oder Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Für den Stieglitz wird im Bebauungsplan eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Naturnahes Laubgehölz für geschützte Vogelarten (CEF-Maßnahme Stieglitz, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme)

festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein geschlossener Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten, dornenreichen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- Schaffung und Erhalt von Straßenbegleitgrün,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- die Festsetzung der Retentionszisternen,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikogebiet).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich 2 Wohngebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße *Am Berg* erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Die Wasserversorgung und der Grundschutz der Löschwasserversorgung nach DVGW 405 sind gesichert. Der Hydrant im Bereich der Straße *Am Berg* hat bei der Durchflussmessung einen Durchfluss von ca. 80 m³/h ergeben. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Zisternen, auch Löschwasserzisternen, innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. So kann bei Bedarf auf der nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebene das zusätzliche Löschwasservolumen durch die ergänzende Errichtung einer Löschwasserzisterne sichergestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung, Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Straße Am Berg und das darin vorhandene Trennsystem. Für den geplanten Neubau im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Zisterne(n) vorzusehen, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt wird. Zisternen sind gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass zu einer flexiblen Anordnung beigetragen wird. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat gedrosselt mit einem Abfluss von maximal 2 l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal des bestehenden Trennsystems zu erfolgen. Die Dimensionierung der Zisterne(n) ist im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung und der zugehörigen Erschließungsplanung so vorzunehmen, dass das zur Einhaltung des zulässigen Drosselabflusses erforderliche Rückhaltevolumen sichergestellt ist. Durch diese Konzeption wird sichergestellt, dass die zusätzliche Entwässerung aus dem Allgemeinen Wohngebiet keine maßgebliche Mehrbelastung des bereits hydraulisch beanspruchten Regenwasserkanals verursacht und vielmehr eine wirksame Entlastung bei Niederschlagsereignissen erreicht wird.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Jedoch wird durch die Bebauungsplanänderung das Maß der Versiegelung für das Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zurückgenommen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 14: Starkregenvierer Hessen, HLNUG (Abruf 11.02.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße Am Berg hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Beispielsweise können auf den Grundstücken Mulden-Wall Kombinationen bzgl. des anfallenden Hangwasser errichtet werden.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Es wird die Darstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- und Bodenschutz (29.04.2025)

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf § 6 Abs. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Hiernach sind geplante Maßnahmen beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde zwei Wochen vor Beginn der Aufoder Einbringungsmaßnahme anzuzeigen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserab- leitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

Regierungspräsidium Gießen (25.04.2025)

Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).
Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u.a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und

Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Zav Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (15.04.2025)

Der vorsorgende Bodenschutz wurde bereits berücksichtigt. Dennoch empfiehlt es sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

11. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (23.04.2025)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Aufgrund des östlich angrenzenden Verkehrslärms ausgehend der B 49 wird im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes ein begrünter Lärmschutzwall im östlichen Plangebiet festgesetzt. Die Dimensionierung ist entsprechend der Detailplanung und Objektplanung auf der nachfolgenden Planungsebene vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Schotten (30.04.2025)

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter glanauskunftstrom@ovag-netz.de.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971 - 0.

Wir bitten die Stadt Romrod bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971 – 0 in Verbindung setzt.

Ovag Netz GmbH (29.04.2025)

Gegen Hessen Mobil können keine Immissionsschutzforderungen geltend gemacht werden.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	15.390 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	3.996 m ²
Verkehrsflächen	1.705m ²

davon Parkplatz	126 m ²
davon Bushaltestelle	131 m ²
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün	299 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	9.391 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 04/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Juni 2025

Planstand: 02.04.2026

Projektnummer: 22-2762

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de