

Stadt Romrod, Stadtteil Romrod

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Am Berg“

Vorentwurf

Planstand: 11.03.2025

Projektnummer: 22-2762

Projektleitung: Wolf / Caetano

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO gilt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 20 Abs. 1 und Abs.3 BauNVO)

1.2.1 Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für den unteren Bezugspunkt gilt: Gemessen ab Oberkante der Fahrbahn (östliche Fahrbahnkante) der Straße *Am Berg*, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) dürfen technische Aufbauten (z.B. Lüftungen, Aufzüge, etc.) diese Höhe um max. 2,50 m überschreiten.

1.2.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gilt, 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gilt: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) beträgt der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen 5,00 m.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude max. 10 Wohneinheiten zulässig.

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

1.5.1 Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen.

1.5.2 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.

1.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten 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.

1.5.4 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).

1.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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 1.9.6 zu beachten.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Gemäß der Darstellung in der Plankarte ist eine begrünte Lärmschutzwand / -wall mit einer Höhe von mind. 3,00 m zu errichten (siehe auch Festsetzung 1.9ff). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes der Bundesstraße B 49.

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

1.8.1 Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist dieser mit einheimischen Laubsträuchern zu

bepflanzen. Es gilt je 6m² einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch gemäß Artenliste 4.1 zu bepflanzen.

- 1.8.2 Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese zu begrünen, mit Kletterpflanzen oder Rankpflanzen in Pflanzelementen zu bepflanzen und zu gestalten.
- 1.8.3 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.
- 1.8.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten.
- 1.8.5 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.
- 1.8.6 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.
- 1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)**

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: 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.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachneigung:

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachneigungen 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.

Dacheindeckung:

- 2.1.2 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.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind Einfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste 4.1) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m für alle Einfriedungen ist einzuhalten.
- 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf dem Grundstück unterliegt den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

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

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, 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.
- 2.3.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

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 6m³ betragen, davon müssen mind. 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.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Juglans regia – Echte Walnuss
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus domestica – Pflaume, Mirabelle, Zwetsche
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere

Hydrangea macrophylla – Hortensie

Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Lonicera spec. – Heckenkirsche

Clematis vitalba – Wald-Rebe

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Hedera helix – Efeu

Polygonum aubertii – Knöterich

Humulus lupulus – Echter Hopfen

Wisteria sinensis – Blauregen

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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.

4.3 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Romrod in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.4 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

4.6 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4.7 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).