



**Gemeinde Siegbach  
Ortsteil Oberndorf**

## **„In den hintersten Lappen“**

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| <b>Teil A:</b> | <b>Begründung gem. § 2a BauGB</b> |
|----------------|-----------------------------------|

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

September 2025

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen und Erforderlichkeit .....</b>                               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass .....                                                       | 1         |
| 1.2      | Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....                        | 2         |
| 1.3      | Verfahren .....                                                            | 3         |
| 1.4      | Bodenschutz in der Bauleitplanung .....                                    | 3         |
| 1.4.1    | Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....              | 4         |
| <b>2</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 2.1      | Regionalplan Mittelhessen (RPM) .....                                      | 6         |
| 2.2      | Flächennutzungsplan (FNP) .....                                            | 8         |
| 2.3      | Verbindliche Bauleitplanung .....                                          | 8         |
| 2.4      | Fachplanerische Rahmenbedingungen .....                                    | 9         |
| 2.4.1    | Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG) .....                           | 9         |
| 2.4.2    | FFH-Gebietsschutz .....                                                    | 9         |
| 2.4.3    | Naturparks Lahn-Dill-Bergland .....                                        | 9         |
| <b>3</b> | <b>Festsetzungen .....</b>                                                 | <b>10</b> |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                            | 10        |
| 3.1.1    | Allgemeines Wohngebiet (WA) .....                                          | 10        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen .....                 | 10        |
| 3.2.1    | Grundflächenzahl (GRZ) .....                                               | 10        |
| 3.2.2    | Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....                       | 11        |
| 3.2.3    | Höhe baulicher Anlagen .....                                               | 11        |
| 3.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                           | 11        |
| 3.4      | Verkehrerschließung .....                                                  | 12        |
| 3.4.1    | Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße (K 42) .....     | 12        |
| 3.5      | Grünordnung .....                                                          | 12        |
| 3.6      | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                  | 14        |
| 3.6.1    | Dachgestaltung / Dachbegrünung .....                                       | 14        |
| 3.6.2    | Gestaltung der von Einfriedungen und Stellflächen für Abfallbehälter ..... | 14        |
| <b>4</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                 | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Begriffsbestimmungen .....</b>                                          | <b>15</b> |

## Abbildungen

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25 .....                                           | 1  |
| Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) .....                                        | 2  |
| Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....                                        | 2  |
| Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 01/2025 .....                  | 5  |
| Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt .....                                                      | 6  |
| Abbildung 6: Biot. & Kompl. Hess. Biotopkart. & Streuobst/ Gehölze - Auszug Natureg Hess. ... | 7  |
| Abbildung 7: FNP - Ausschnitt .....                                                           | 8  |
| Abbildung 8: Bebauungsplan "In den hintersten Lappen" - Vorentwurf, Planteil .....            | 10 |
| Abbildung 9: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung .....                                    | 11 |
| Abbildung 10: Schemaskizze – Regenwassernutzung .....                                         | 13 |

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)**

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die Gemeinde Siegbach beabsichtigt am südlichen Siedlungsrand von Oberndorf ein Wohngebiet, vorrangig zur Deckung des Eigenbedarfs, zu entwickeln.

Die hierfür vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an den Ortsrand. Über die aktuell am Siedlungsrand endenden Ortsstraßen: Hellkreuzstraße, Finkenweg und Lerchenweg ist die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke bereits vorgeprägt.

Die Fläche stellt dabei den ersten Teil einer in zwei Bauabschnitten geplanten Wohngebietserweiterung dar: Mittelfristig soll das Gebiet weiter nach Süden hin bis zum nächsten Wirtschaftsweg (Flst. 425 und 428/1) erweitert werden.

Mit dieser Entwicklung verfolgt die Gemeinde das Ziel, dringend benötigte

Wohnbaugrundstücke vorrangig zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung zu stellen. Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung von attraktivem Baugrund innerhalb des Ortsteils Oberndorf und ist insofern in öffentlichem Interesse.

Die rd. 0,8 ha große Fläche ist aktuell als „Außenbereich“ zu bewerten. Insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegbach bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans „entwickelt“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siegbach hat daher in ihrer Sitzung am 28.08.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "In den hintersten Lappen" im Ortsteil Oberndorf beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

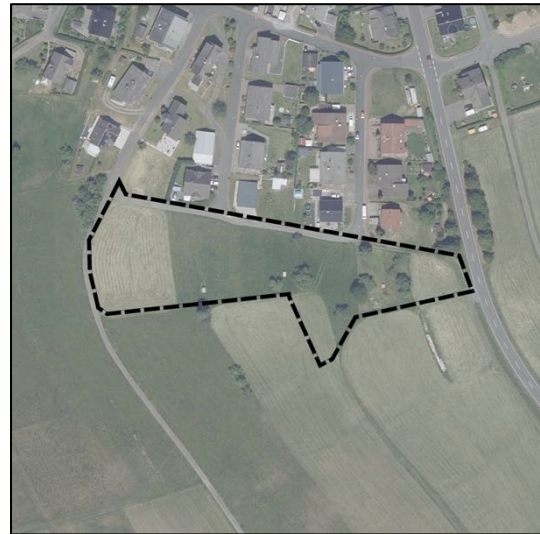


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das aktuelle Planungsgebiet liegt im Unterhangbereich des südwestlich von Oberndorf gelegenen Kleibergs. Die Fläche schließt unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand Oberndorfs an, zwischen der Hellerkreuzstraße im Westen und der Eisenacher Straße (Kreisstraße 55) im Osten. Die Entwässerung erfolgt zum Struthbach hin im Talgrund jenseits der K 55.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich am aktuellen Siedlungsrand sowie den hieran angrenzenden Flurstücken. Die Fläche wird überwiegend mäßig intensiv bis extensiv als Grünland genutzt, wobei der Baumbestand zumindest im zentralen Teil auf eine ehemalige Gartennutzung hinweist, welche derzeit noch auf zwei Flurstücken aktiv stattfindet. Ein Großteil der Fläche ist eingezäunt und wird derzeit durch Schafe beweidet.

Der Geltungsbereich umfasst auf rd. 0,8 ha Fläche die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Oberndorf:

Flur: Flurstück:

9 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101/1, 156, 427 (tw.)

15 92/1

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Ortsstraßen Lerchenweg und Finkenweg, welche von Norden aus kommend als (spätere) Ringstraße die aktuelle Erweiterung (inkl. des 2. Bauabschnitts) verkehrlich erschließen.

### 1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren liegen nicht vor. Insofern ist der Bauleitplan im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage                                                                | Datum / Zeitraum                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                                          | 28.08.2025                                     |
| 2.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB                                     | laufend                                        |
| 3.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | laufend                                        |
| 4.  | Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB                       | vom _____._____._____<br>bis _____._____._____ |
| 5.  | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB             | vom _____._____._____<br>bis _____._____._____ |
| 6.  | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB                                                             | _____._____._____                              |
| 7.  | Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB        | _____._____._____                              |

### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen somit auch

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.<sup>4</sup>

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
  - Bodenversiegelungen
- auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Durch die vorliegenden Bauleitplanung sollen entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist verkehrlich über die angrenzenden Ortsstraßen (Finkenweg/ Lerchenweg) und die nahe K 55 erschlossen. In diesen Straßen ist die erweiterbare Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden. Auch die ÖPNV-Haltestelle *Siegbach-Oberndorf Kindergarten* ist fußläufig mit 400 m Entfernung noch gut zu erreichen. Aufgrund der ländlichen, ruhigen Siedlungslage sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet besonders geeignet.

Flächen zur strategischen Bereitstellung von Baugrundstücken im Innenbereich sind im Ortsteil Oberndorf nicht vorhanden, die wenigen existierenden Baulücken sind alle in privater Hand bzw. werden als Grundstücksfreifläche bereits genutzt.

Im vorliegenden Fall ist demnach eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss erforderlich.

Die von der Erweiterung betroffenen Flurstücke werden als Garten bzw. als Grünland extensiv genutzt (tlw. durch Beweidung mit Schafen). Das *Ertragspotential* des Plangebiets wird vollständig als *mittel* eingestuft (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen* überwiegend > 35 bis ≤ 45).

---

*Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.



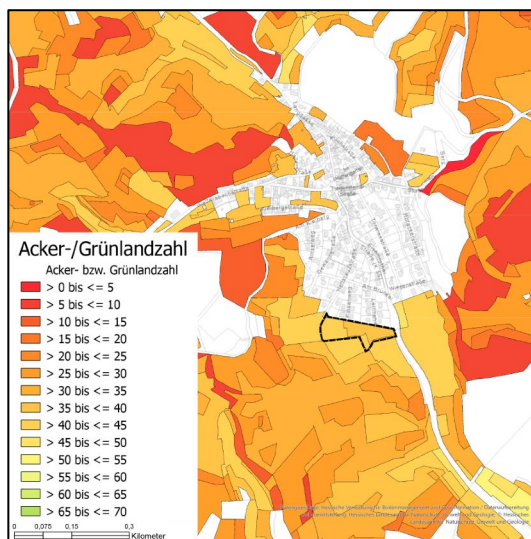


Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl - Bodenviewer Hessen, Zugriff 01/2025

Auf Grund der agrarischen/ kleingärtnerischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion<sup>5</sup> durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob<sup>6</sup> eingestuft werden.

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Siegbacher Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials im mittleren bis oberen Bereich der edaphisch und topographiebedingt eher kargen Böden der beiden Naturräume *Schelder Wald* und *Zollbuche* liegen - ertragsstärkere Böden finden sich erst in größerer Entfernung in den

größeren (Seiten-)Tälern von *Lahn*, *Dill*, *Perf* und *Salzböde*.

Aufgrund der nur geringen Größe und der nur extensiven Nutzung liegt eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion bei Einbeziehung des Plangebiets dennoch nicht auf der Hand und auch das landwirtschaftliche Wegenetz wird im erforderlichen Umfang erhalten.

Die Gemeinde Siegbach hat im Vorfeld der Bauleitplanung alle Teilflächen im Geltungsbereich angekauft - insofern, und auch aufgrund der nach Kataster sehr kleinteiligen Grundstückseigentümer-Struktur, ist nicht von einer Existenzgefährdung einzelner Bewirtschafter auszugehen.

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die im Zugriff der Gemeinde ist und daher für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt. Weiterhin ist die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegbach bereits als *Wohnbaufläche - Planung* dargestellt - die geplante Nutzungsstruktur und städtebauliche Konzeption ist demnach bereits auf kommunaler Planungsebene verankert.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

Darüber hinaus wird eine Bodenkundliche Baubegleitung eingerichtet, womit eine fachliche Begleitung sowie ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene erreicht werden kann.

<sup>5</sup> Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

<sup>6</sup> vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp int. genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 J., (nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Gemeinde Siegbach ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*ländlichen Raum*“ eingestuft, mit Eismroth als zentrale Ortsteile.

Das Plangebiet wird im RPM 2010 vollständig als „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“ sowie als „**Vorbehaltsgebiet für besondere Landschaftsbildfunktionen**“ („Landschaftsraum mit sehr hohem Potenzial für das Landschafts- und Naturerleben“ sowie „Historische Kulturlandschaft Kategorie 1“) ausgewiesen.

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Landschaftsbildfunktionen** soll der Sicherung und Entwicklung der jeweils charakteristischen Ausprägung des*

*Landschaftsbilds und der Kulturlandschaft ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. In diesen Gebieten sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in der für den jeweiligen Landschaftsraum typischen Form erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Planungen und Nutzungsänderungen sollen in besonderem Maße die jeweilige Eigenart der Landschaft berücksichtigen.“*<sup>7</sup>

*„Diese Räume lassen sich anhand nachvollziehbarer Kriterien hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschafts- und Naturerleben einerseits, hinsichtlich ihres Charakters als Historische Kulturlandschaft andererseits bewerten.“*<sup>8</sup> Aufgrund ihrer landschaftlichen Ausstattung, Harmonie und Ruhe kommt einigen dieser Landschaftsräume ein besonderer Wert für das Landschafts- und Naturerleben zu. Manche Landschaftsräume zeichnen sich durch das prägende Vorhandensein von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen aus und sind als Historische Kulturlandschaft anzusprechen. Derartige Landschaftsräume übernehmen, bezogen auf Mittelhessen, besondere Funktionen für das Landschaftsbild und sind insofern im Regionalplan als Vorbehaltsgebiete für besondere Landschaftsbildfunktionen festgelegt worden. Diese Vorbehaltsgebiete sind in der nachfolgenden Textkarte dargestellt, die die gleiche Bindungswirkung wie die Regionalplankarte hat.“<sup>9</sup>

Nach dem genannten Gutachten (S. 53-54) gilt für den hier betroffenen Kategorie 1-Landschaftsraum Nr. 5316.03 "Schelder Wald" und bezogen auf die Biotopausstattung des Plangebiets folgende Eigenart und Besonderheit:

*„Im Offenland herrscht vielfältiges Grünland vor. Wiesen auf kleinflächig differenzierten Standorten mit arten- und blumenreicher Vegetation und teilweise ausgedehnte Hutweiden mit typischem Gehölzbestand (Hutebäume, verstreute Gebüsche) sind landschaftsprägend.“*

<sup>7</sup> aus: RPM 2010, Kap. 6.1.6-1 (G) (K)

<sup>8</sup> Quelle: Gesellschaft für ökologische Landschaftsplanung und Forschung (2004): Landschaftsräume der Planungsregion Mittelhessen (Gutachten im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen; Bearb.: Dr. B. Nowak/B. Schulz) – Wetzlar.

<sup>9</sup> aus: RPM 2010, zu 6.1.6-1



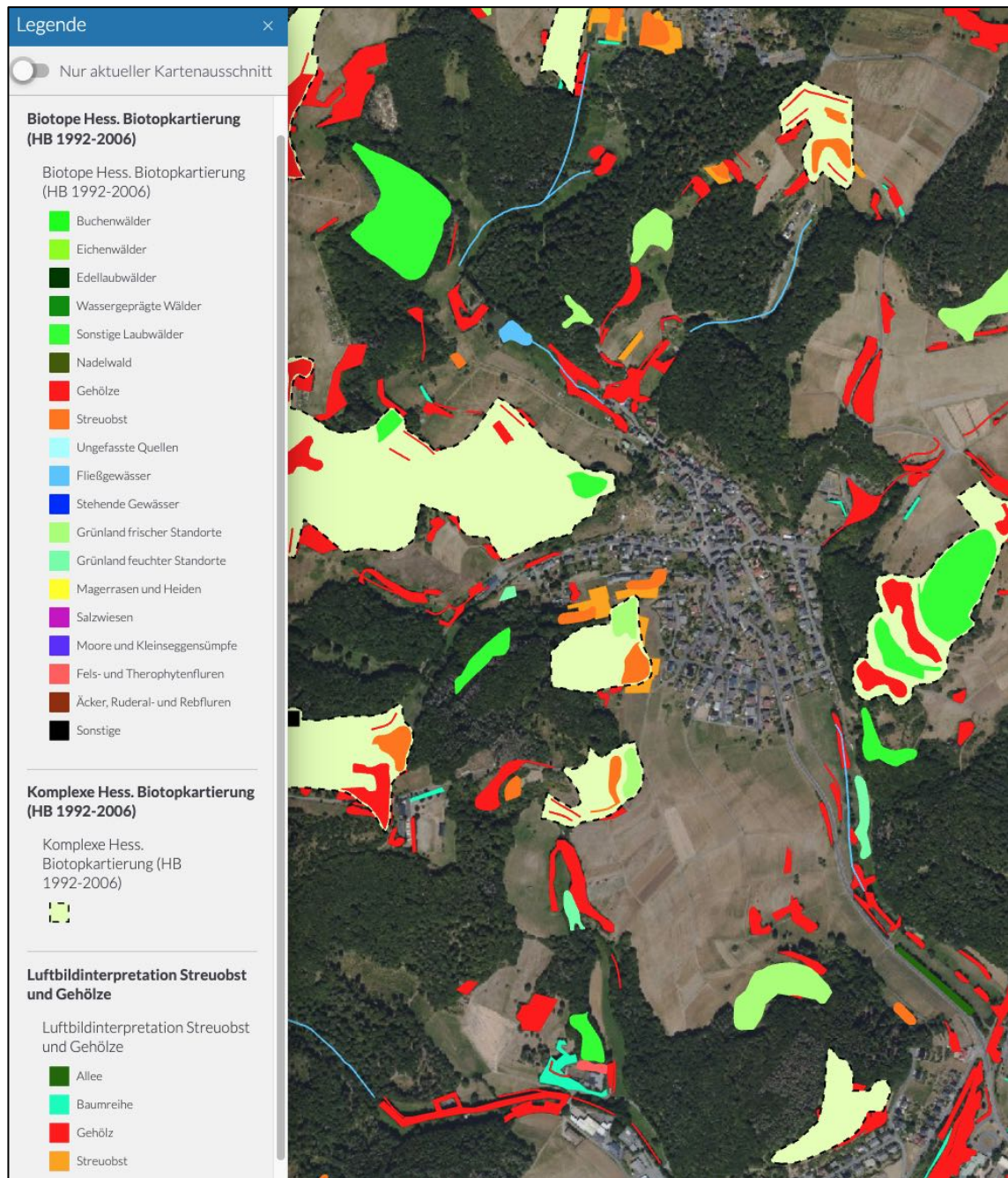


Abbildung 6: Biot. & Kompl. Hess. Biotopkart. & Streuobst/ Gehölze - Auszug Natureg Hess.

Betrachtet man nun die nach dem *Naturegviewer Hessen* aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen Biotop-Komplexe des Offenlands im Umfeld von Oberndorf fällt auf, dass sich diese besonders schutzwürdigen Bereiche ("Magergrünland-Streuobst-Gehölz-Komplex westlich Oberndorf" und "Grünland-Gehölz-Komplex südwestlich Oberndorf" sowie diverse Streuobstflächen) nicht auf die südlichen Siedlungs-Anschlussflächen erstrecken.

Unter Berücksichtigung der hervorragenden Erschließungssituation sowie der Waldumfassung der sonstigen Anschlussflächen bleibt die Möglichkeit einer strategischen Siedlungsentwicklung im Siedlungszusammenhang auf das Plangebiet beschränkt, die für die Einstufung als "Landschaftsraum mit sehr hohem Potenzial für das Landschafts- und

Naturerleben" sowie "Historische Kulturlandschaft Kategorie 1" wichtigsten Biotopkomplexe können durch die vorgenommene Standortwahl geschont werden.

Insofern wertet die Gemeinde Siegbach die Überplanung der mäßig intensiv bis extensiv genutzten Grünländer sowie der Gehölzbestände für hinnehmbar.

*"In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

*Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:*

- [...] *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]*

*Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen."*<sup>10</sup>

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind demnach u.a. für Eigenentwicklungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle (< 5 ha) im Anschluss an die bebaute Ortslage vorgesehen (hier rd. 0,8 ha).

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen somit der vorliegende Bauleitplanung nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

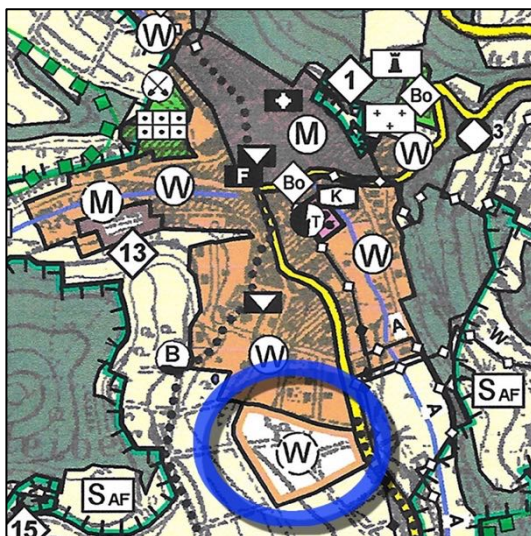


Abbildung 7: FNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegbach vollständig als „Wohnbaufläche - Planung“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan.

<sup>10</sup> aus: RPM 2010, Kap. 6.3-2 (G) (K) & 6.3-3 (Z)

## **2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen**

### **2.4.1 Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG)**

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 55 (*Eisemrother Straße*) ist als „freie Strecke“ einzustufen.

Hier gilt gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. Diese wird im Zuge der Planung durch die Zurücknahme der Baugrenze aus diesem Bereich heraus berücksichtigt.

Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan beachtet.

### **2.4.2 FFH-Gebietsschutz**

Die Gebietsgrenzen des Natura 2000-Flora-Fauna-Habitatgebiets Nr. 5216-305 *Schelder Wald* beginnen in unbebauter Luftlinie etwa 200 m südöstlich und 500 m westlich des Plangebiets.

Daher wurde i.R. des Umweltberichts eine FFH-Prognose durchgeführt (vgl. gleichnamiges Kapitel dort). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*"Die Erhaltungsziele der maßgeblichen Schutzgebietsbestandteile bleiben durch die Planung unberührt."*

### **2.4.3 Naturparks Lahn-Dill-Bergland**

Der Geltungsbereich liegt in den Grenzen des Naturparks *Lahn-Dill-Bergland*.

Die Schutzkategorie des Naturparks hat jedoch einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsauftrag.



### 3 Festsetzungen

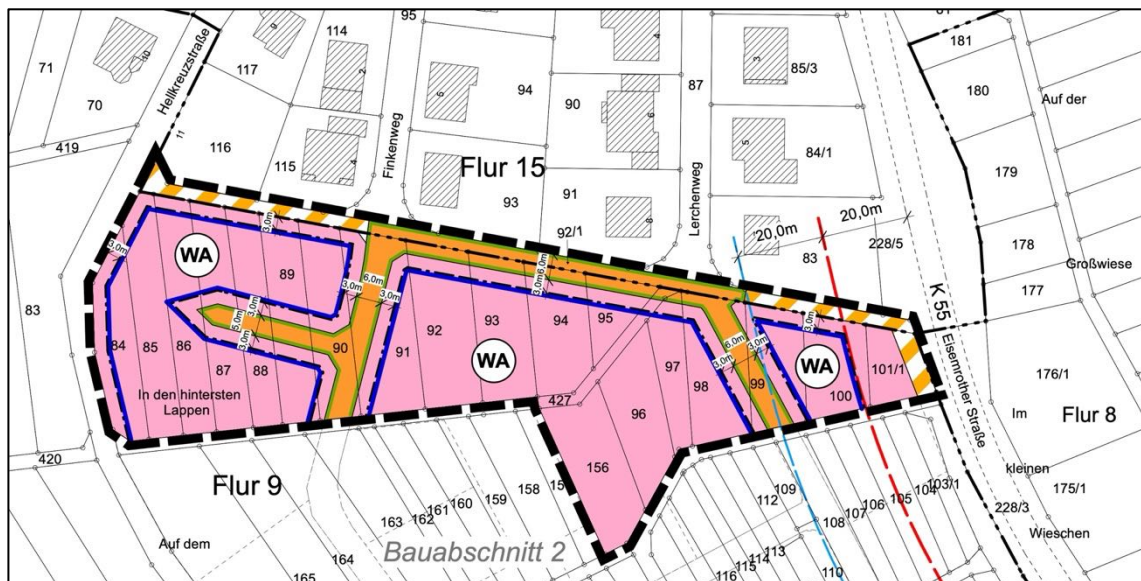


Abbildung 8: Bebauungsplan "In den hintersten Lappen" - Vorentwurf, Planteil

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt.

##### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Obergrenze -unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4- zulässig.

### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

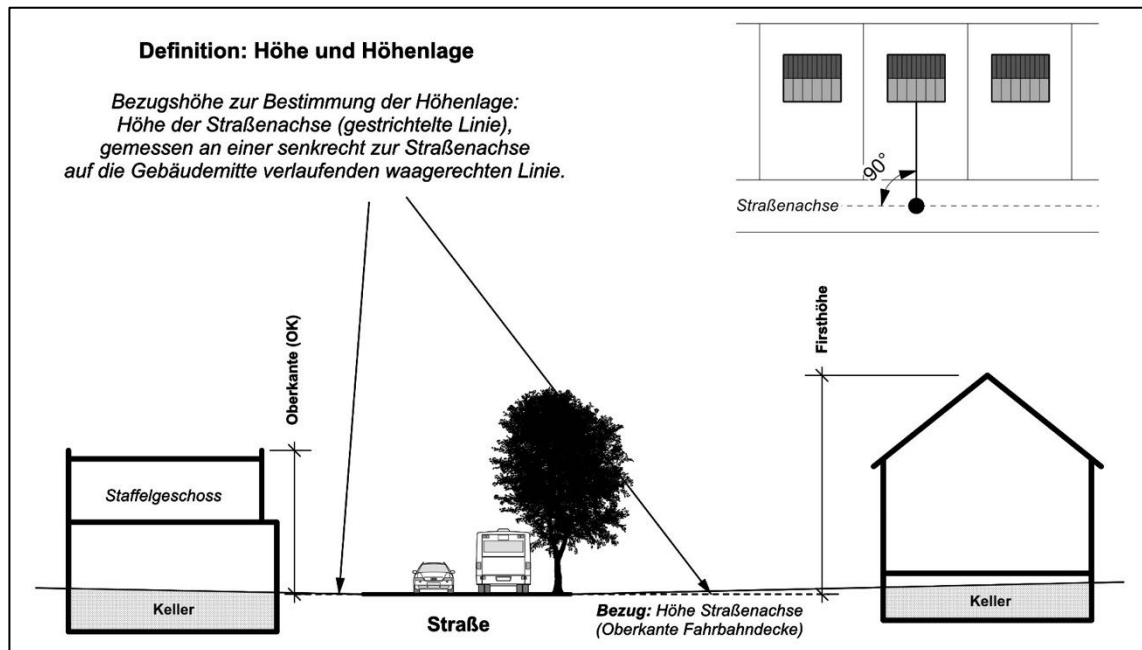


Abbildung 9: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe (FH) 9,5 m nicht überschreiten, bei Gebäuden mit Flachdach (FD) darf eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses, OK) nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

Dabei können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, aufgeständerte PV-Anlagen) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Die Maximalwerte orientieren sich dabei in an der Umgebungsbebauung, wodurch eine Einbindung in das dörfliche Umfeld erreicht werden kann.

### 3.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich auch eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt, die Häuser sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten (E/D).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich an den Baugebietsgrenzen orientieren und in



einem Abstand von 3 m zu diesen verlaufen. Im Osten wird dabei die Bauverbotszone der K 55 berücksichtigt.

Hierdurch soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch zu eng an die Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, um ein einheitlicheres Straßenerscheinungsbild zu gewährleisten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Fortführung der Ortsstraßen Finkenweg und Lerchenweg von Norden kommend und berücksichtigt bereits eine mögliche Erweiterung in Richtung Süden. Die Ortsstraßen stoßen im nördlichen bestehenden Wohngebiet auf die Straße Am Brunkel, welche an die K 55 anbindet.

Die inneren Erschließungsstraße wird entsprechend als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. Die Verbindung zur freien Feldflur wird ebenfalls berücksichtigt und gem. § 9 Abs. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist die ÖPNV-Haltestelle *Siegbach-Oberndorf Kindergarten* in rd. 400 m Entfernung fußläufig noch gut zu erreichen.

#### **3.4.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße (K 42)**

Entlang der Kreisstraße sind bis zur Grenze der Ortsdurchfahrt die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die Fläche wird daher aus dem östlichen Baufenster durch Rücknahme der Baugrenze herausgenommen.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Erforderliche Genehmigungen, beispielsweise für Werbeanlagen, sind auf Baugenehmigungsebene bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

### **3.5 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Ein- und Begrünung

Zur besseren landschaftlichen Einbindung, aus Gründen des Kleinklimaschutzes, zur Verbesserung der Infiltration und zur Schaffung wertvoller Siedlungshabitate sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Flächen sind durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher zu gliedern. Zur besseren Einbindung bis zum 2. Bauabschnitt können die Gehölze vorrangig zur freien Landschaft hin orientiert werden.

Darüber hinaus sind auch private Stellplätze anteilig mit Bäumen zu überstellen, so dass v.a. Aufheizungseffekte minimiert werden und eine landschaftliche Einbindung erreicht wird.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

### Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. eine ortstypische Grundstücksabgrenzung sichern.

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen.

Darüber hinaus sind Fußwege und oberirdische Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen.

### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

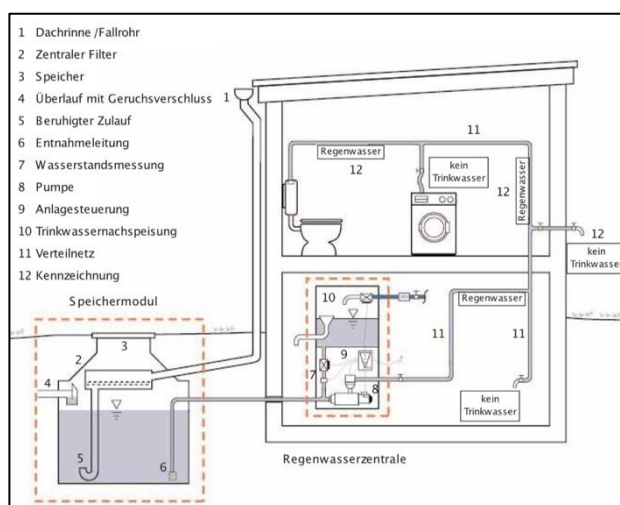


Abbildung 10: Schemaskizze – Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 6 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten.

Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

### **3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

#### **3.6.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung**

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45° und die Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau) oder in begrünter Form auszuführen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

#### **3.6.2 Gestaltung der von Einfriedungen und Stellflächen für Abfallbehälter**

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert. Diese leiten sich zum einen von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten ab bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Darüber hinaus sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich optisch abzuschirmen, z.B. durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen.

## 4 Flächenbilanz

| Nutzung        | Fläche         | Anteil        |
|----------------|----------------|---------------|
| Wohngebiet     | 6.615qm        | 81,8%         |
| Straßenfläche  | 1.119qm        | 13,8%         |
| Wirtschaftsweg | 355qm          | 4,4%          |
| <b>GESAMT</b>  | <b>8.089qm</b> | <b>100,0%</b> |

Baugrundstücke 10  
Ø Größe 661qm

## 5 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel: 600 qm \* 0,4 = 240 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel: 600 qm \* 0,8 = 480 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### Vollgeschosse – II

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### Baugrenze

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Offene Bauweise – o**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, ausschließlich als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*

Gemeinde Siegbach

September 2025