



Gemeinde Siegbach
Ortsteil Oberndorf

Bebauungsplan „In den hintersten Lappen“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Teil C: | Textliche Festsetzungen |
|----------------|--------------------------------|

Teil D: Planteil

| |
|--|
| <p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> |
|--|

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

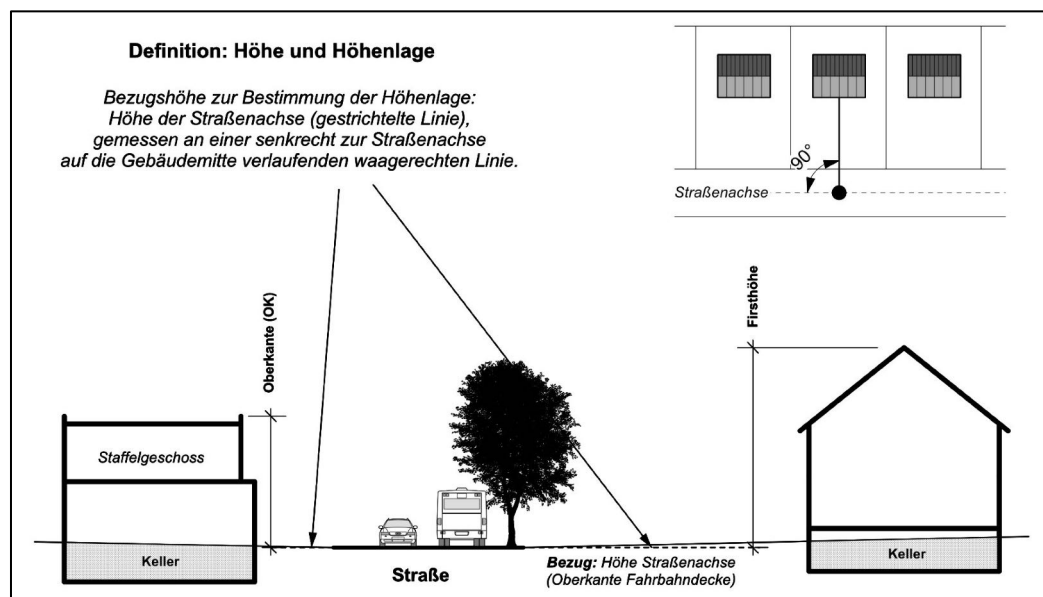
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Firsthöhe (FH) von 9,5 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.1.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.



1.1.3 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.

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

1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.2.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
- 1.2.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, befestigte Flächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher zu gliedern.
- 1.2.3 Fußwege und Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.2.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein.
- 1.2.5 Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum anzupflanzen.

1.3 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.3.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.3.2 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.

Die Dacheindeckung in Grau-, Braun- oder Rottönen sowie in begrünter Form zulässig.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen

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.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

3.3 Bodenschutz

Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte frühzeitig eingerichtet werden.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von

baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

3.4 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Obstgehölze

Äpfel:

Bismarckapfel

Bittenfelder Sämling

Blenheimer

Landsberger Renette

Muskatrenette

Oldenburger

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bohnapfel</i> | <i>Ontario</i> |
| <i>Brauner Matapfel</i> | <i>Orleans Renette</i> |
| <i>Brettacher</i> | <i>Rheinischer Bohnapfel</i> |
| <i>Danziger Kantapfel</i> | <i>Rheinischer Winterrambour</i> |
| <i>Freiherr v. Berlepsch</i> | <i>Rote Sternrenette</i> |
| <i>Gelber Edelapfel</i> | <i>Roter Booskop</i> |
| <i>Gelber Richard</i> | <i>Schafsnase</i> |
| <i>Gloster</i> | <i>Schneeapfel</i> |
| <i>Hauxapfel</i> | <i>Schöne aus Nordhausen</i> |
| <i>Herrenapfel</i> | <i>Schöner von Booskop</i> |
| <i>Jakob Lebel</i> | <i>Winterrambour</i> |
| <i>Kaiser Wilhelm</i> | <i>Winterzitronenapfel</i> |

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

| | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeerbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |

4.3 Sträucher

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
| <i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i> | |

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

| | |
|--|-----------------|
| <i>Humulus lupulus</i> | - Echter Hopfen |
| <i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i> | |