



Gemeinde Ehrenberg OT Reulbach Bebauungsplan "Am Schlichtrain"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Naturschutzgesetz **HeNatG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hess. Bauordnung **HBO**, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAItBodSchG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer		Gebäude - Bestand		Abstand in m
--	---------------------------------------	--	-------------------	--	--------------

Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §21HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „**Bodenschutz** für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

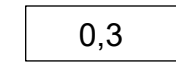
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



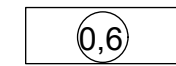
1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)



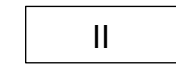
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

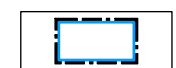


2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

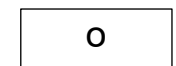
2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)



3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

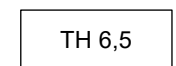


3.2 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 BauNVO)

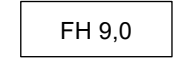


3.3 Ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



4.1 max. Traufhöhe baulicher Anlagen
Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut (bei Flachdächern Gesamthöhe) über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.



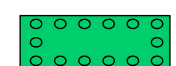
4.2 max. Firsthöhe baulicher Anlagen
Gesamthöhe bzw. Firsthöhe über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



5.1 Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. **Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)



6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Neupflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:

Groß- und mittelkronige Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotdorn (Crataegus laevigata)
Feldahorn (Acer campestre)

Sträucher und Heister:

Haselnuss (Corylus avellana)
Kornellkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)

Hochstämmige Obstbäume: Apfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen

Bei der **Freiflächengestaltung** ist insbesondere § 35 Abs. 9 HeNatG zu beachten.

Bezüglich **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten (s. auch II.1.2).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Zulässig sind folgende Dachformen mit jeweiliger Dachneigung:
Flachdächer, Sattel-/Walmdächer 15°- 45°, Pultdächer 7°- 10°, versetzte Pultdächer 7°- 30°.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde / nicht reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

1.2 Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlung sind unzulässig.

2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

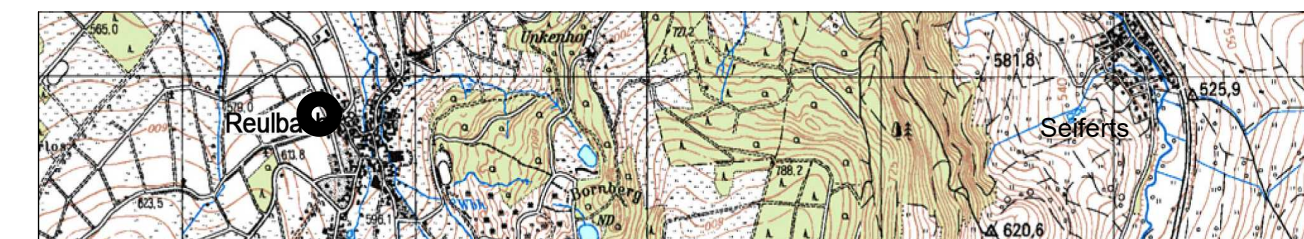
2.1 Funktional nicht erforderliche Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg beschloss am 22.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schlichtrain" im OT Reulbach.

...



Gemeinde Ehrenberg OT Reulbach Bebauungsplan "Am Schlichtrain"

Vorentwurf 24.11.2025

www.slrwienroeder.de