Gemeinde Ehrenberg (Rhön) OT Reulbach Bebauungsplan "Am Schlichtrain"



RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt 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 **HAltBodSchG** in der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gültigen Fassung**.**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

105/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

1 Gebäude - Bestand

3,0 Abstand in m

Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fund- gegenstände, 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).

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist die zuständige Polizeibehörde, der Kampfmittelräumdienst oder das Ordnungsamt unverzüglich zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich bis zur Freigabe einzustellen.

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.

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

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

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Werden geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sind betroffene Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der Hanglage wird empfohlen, Gebäudeöffnungen und Grundstückszufahrten gegen zufließendes Oberflächenwasser zu schützen. Die Grundstücksgestaltung sollte eine schadlose Ableitung ermöglichen, ohne benachbarte Grundstücke zu gefährden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 — 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

0,6 — 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II — 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

o — 3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

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

TH 6,5 — 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.

FH 9,0 — 4.2 max. Firsthöhe baulicher Anlagen
Gesamthöhe bzw. Firsthöhe über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

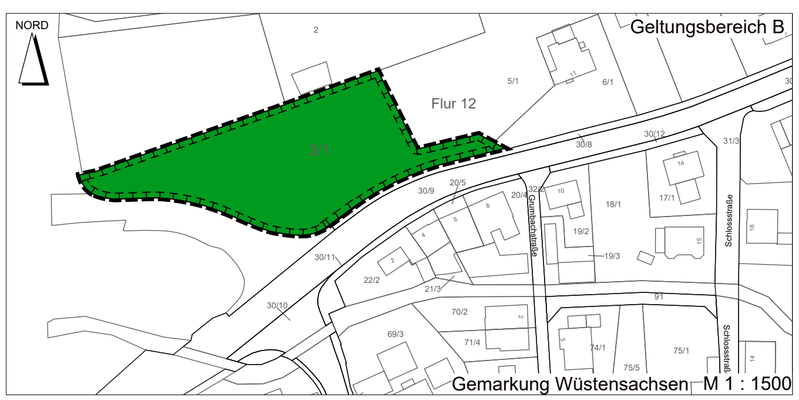
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

6. Pflanzmaßnahmen

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Neupflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen sowie von Versiegelungen freizuhalten.

6.2 Externe Ausgleichsmaßnahme – Anlage einer Streuobstwiese
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gemarkung Wüstensachsen, Flur 12, Flurstück 3/1, ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Grünlandfläche darf max. zweimal im Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Der Folgeschnitt ist frühestens nach acht Wochen zulässig. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln sowie auf Düngung ist zu verzichten.



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 Außenbeleuchtung 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 Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit keine zwingenden funktionalen oder wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen. Zulässig sind insbesondere versickerungsfähige Pflasterbeläge, poröse Pflastersysteme, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Befestigungen. Der gesamte Flächenaufbau einschließlich Bettung und Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig ausgeführt werden. Eine vollständig wasserundurchlässige Befestigung, insbesondere durch Asphalt oder Ortbeton, ist grundsätzlich unzulässig.

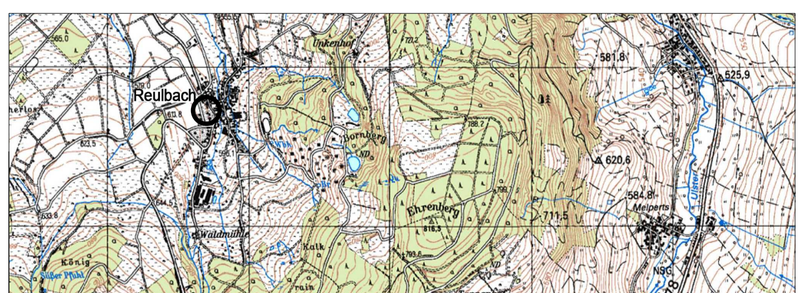
2.3 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung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

III. VERFAHRENSVERMERKE

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

2. **Fühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.04.2026 bis 15.05.2026 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 15.05.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. **Entwurfs und Veröffentlichungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg (Rhön) hat am 22.07.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Am Schlichtrain“ einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
...



Gemeinde Ehrenberg (Rhön)
OT Reulbach
Bebauungsplan "Am Schlichtrain"

Planungsbüro SLR Wienröder
Odilienstraße 8a 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 503146
Web slrwienroeder.de

Entwurf 22.10.2026