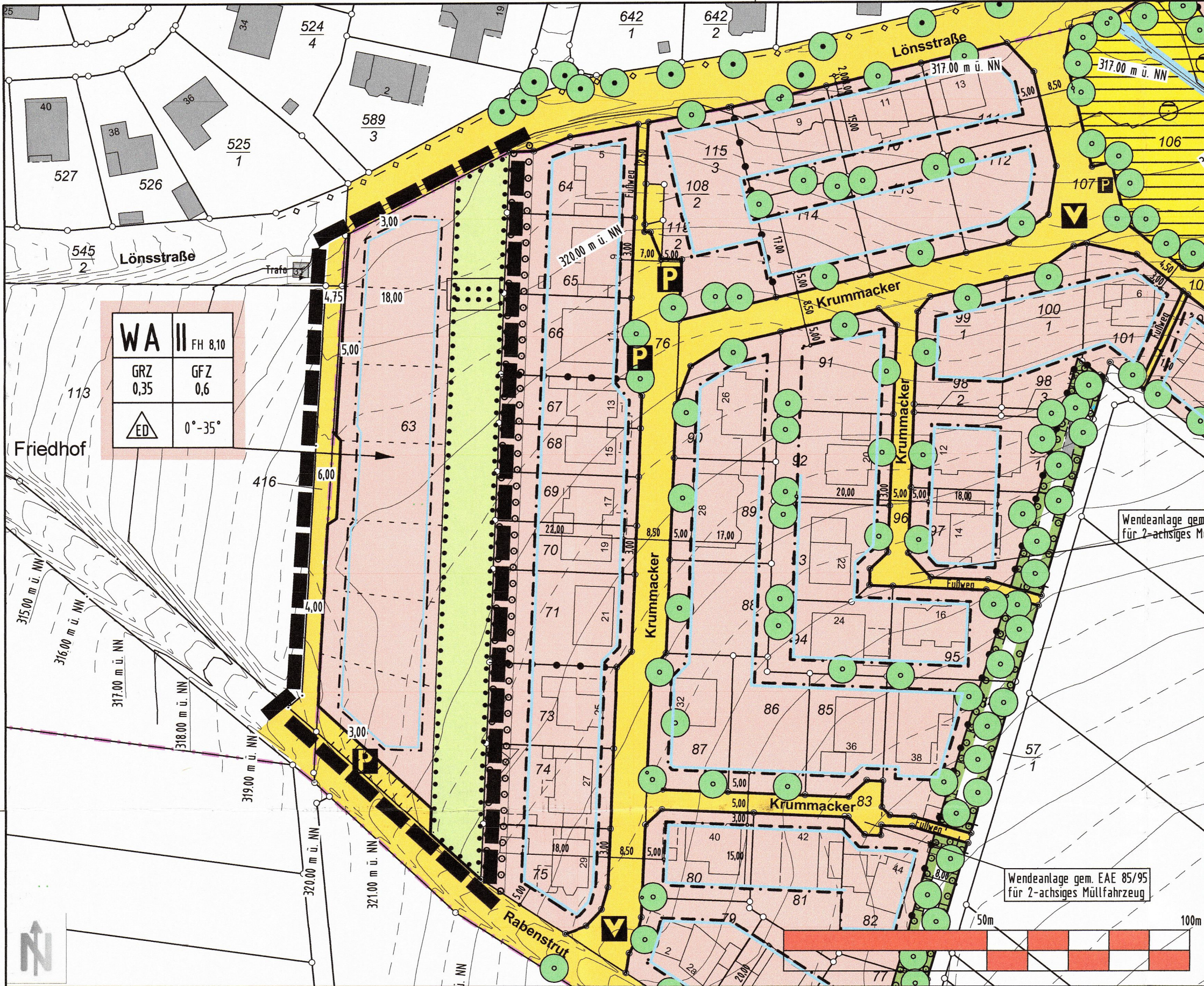




### Zeichenerklärung

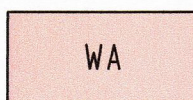
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

##### 1.1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

##### 2.1. Geschossflächenzahl

GFZ

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GFZ

0,5

##### 2.2. Grundflächenzahl

GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GRZ

0,3

##### 2.3. Zahl der Vollgeschosse

III

römische Ziffer, als Höchstmaß

z.B.

III

##### 2.4. Höhe baulicher Anlagen

in ..... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH

Firsthöhe FH

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

##### 3.1. Offene Bauweise

0

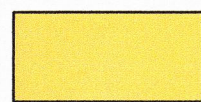
##### 3.2. Baugrenze



#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

##### 4.1. Straßenverkehrsflächen



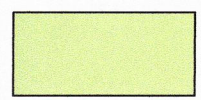
Öffentliche Parkplätze



#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

##### 5.1. Private Grünfläche



Begleitgrün, Grünverbundung



#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

##### 6.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



#### 7. Sonstige Planzeichen

##### 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



##### 7.3. Zulässige Dachneigung

z.B. 15°-30°

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), ergänzt durch das Planerhaltungsgesetz (PlanESG) am 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die in § 4 (3) BauNVO „Ausnahme- und zulässigen Nutzungsarten“ sind nicht Gegenstand der Planänderung und damit nicht lässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei durch eine Höhenbeschränkung und der max. Firsthöhe (FH) ergänzt. Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn das Maß der Überschreitung durch eine zusätzliche Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) in gleichem Maß, über das bauordnungsrechtliche Erfordernis hinaus, ausgeglichen wird.
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- Die zulässige max. First- bzw. -Gebäudehöhe beträgt 8,10 m, jeweils vom höchst angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes gemessen. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.
- Gem. § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)
- Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Zur Gliederung der Fassaden, sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzenauswahlliste) zu begrünen.
- Die Grundstücksfreiflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a dürfen dabei nicht angerechnet werden. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies, etc.) herzustellen.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind zulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern anzulegen.
- Innerhalb des Plangebiets sind je Gebäude eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vogel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 91 HBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich Sattel- oder Walmpult- und Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind harte Materialien in den Farben naturrot, braun oder anthrazit (Schiefer) zu verwenden. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Kapazität der Zisterne ist mit 25 l/m² überbauter Grundstücksfläche zu bemessen.

### III. Kennzeichnungen und Hinweise

#### 1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

#### 2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

#### 3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 HWG zu beachten.
- Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

#### 4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HalbschG (zuletzt geändert durch Art. 3, Abs. 3 V, v. 27.9.2017, I 3465) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Behörde zu informieren. Bzgl. des Auf- bzw. Einbringens von Materialien >600 m³ auf oder in den Boden ist das Hess. Gesetz zur Ausführung des BBodSchG, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten. Zulassungsfreie Vorhaben sind dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises (Untere Bodenschutzbehörde) anzuzeigen.

#### 5. Archäologische Denkmalpflege

- Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises unverzüglich anzuzeigen.

#### 6. Kampfmittel

- Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, -Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen-, unverzüglich zu unterrichten.

### IV. Pflanzenauswahlliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten werden folgende Pflanzen für Bepflanzungen festgesetzt:

HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME (heimische Sorten).

LAUBBÄUME:

Feldahorn - Acer campestre  
Stieleiche - Quercus robur  
Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
Salweide - Salix caprea  
Esche - Fraxinus excelsior  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Rotbuche - Fagus sylvatica  
Traubeneiche - Quercus petraea  
Vogelkirsche - Prunus avium  
Feldulme - Ulmus minor

STRÄUCHER:

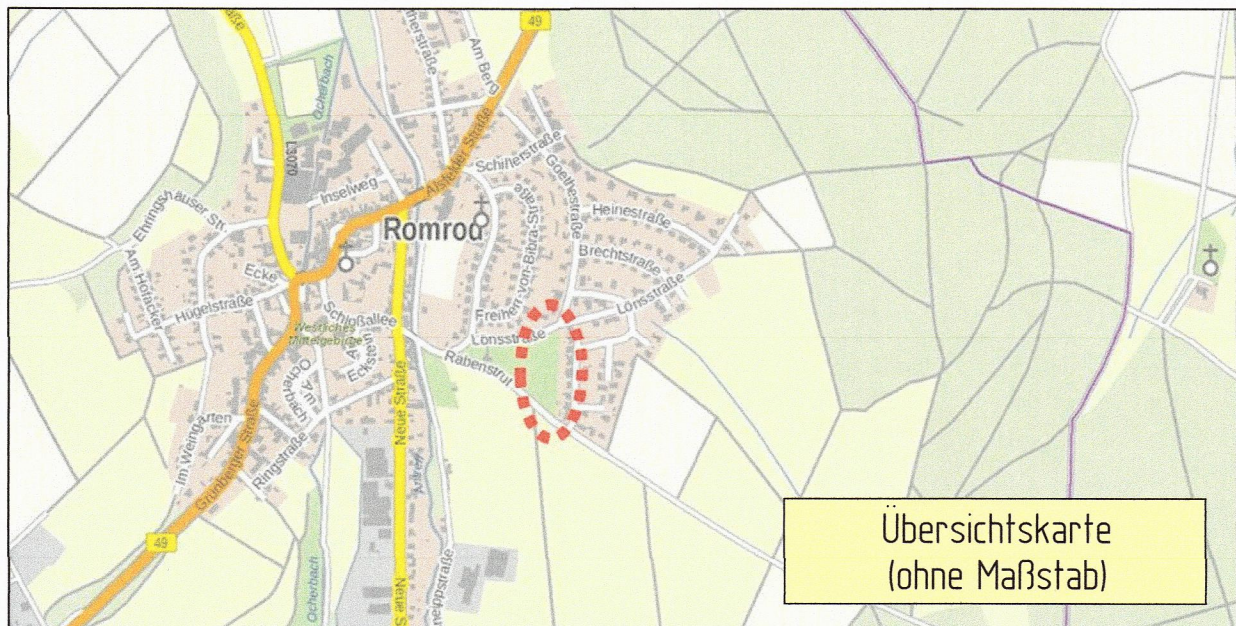
Schlehe - Prunus spinosa  
Hundsrose - Rosa canina  
Wein-Rose - Rosa rubiginosa  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
Busch-Rose - Rosa dumetorum  
Hasel - Corylus avellana  
Kratzbeere - Rubus caesius  
Zweiggrüfliger Weißdorn - Crataegus laevigata  
Echte Brombeere - Rubus fruticosus  
Himbeere - Rubus idaeus  
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna  
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

SCHNITTHECKEN:

Liguster - Ligustrum vulgare  
Feldahorn - Acer campestre  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Kornelkirsche - Cornus mas

FASSADENBEGRÜNUNG:

Efeu - Hedera helix  
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii  
Walddreie - Clematis vitalba  
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia  
Hopfen - Humulus lupulus  
Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata  
Jelängerjeliher - Lonicera caprifolium  
Weinrebe - Vitis vinifera  
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi  
Blauregen - Wisteria sinensis  
Duff-Geißblatt - Lonicera heckrothii



### Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

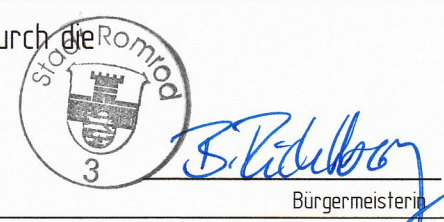
|  |                     |       |                            |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
|  | Grundstücksgrenze   | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
|  | Flurgrenze          | 70    | Flurstücksnummer           |
|  | vorhandene Bebauung | 400   | Vermessungspunkt           |

### Planunterlagen

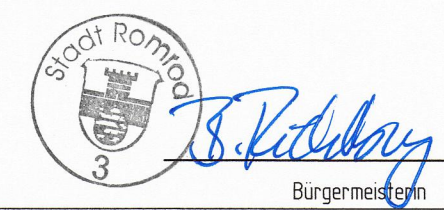
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

### Verfahrensvermerke im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2019 gefasst.



Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020.



Die Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2020.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.11.2020.



### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Romrod, den 08.12.2020



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 12.12.2020



## BAULEITPLANUNG DER STADT ROMROD

MAGISTRAT DER STADT ROMROD JAHNSTRASSE 2 36329 ROMROD

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEN KRUMMÄCKERN" IN DER KERNSTADT ROMROD

|                                                                                                                                                                                     |           |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| OBJEKT NR.<br>194-07                                                                                                                                                                | Satzung   | MASS-STAB<br>1:1.000 |
| BEARBEITUNGSSTAND: August 2020, November 2020                                                                                                                                       |           |                      |
| BEARBEITET:                                                                                                                                                                         | VOLLHARDT | CAD. Sml. GEPRÜFT:   |
| PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung<br>AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de |           |                      |