



**Stadt Homberg (Ohm)**  
**Stadtteil Nieder-Ofleiden**

## **Bebauungsplan** **„Auf den Hohläckern“**

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,**  
**und der Beteiligung der Behörden und sonstigen**  
**Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Oktober 2024

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	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.....	3
1.4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>2</b>	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b> .....	<b>7</b>
2.1	Sozial gemischtes Wohnen.....	8
2.2	Abrufbare Dienstleistungen.....	8
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP).....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
3.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen.....	10
3.4.1	Denkmalschutz.....	10
3.4.2	Trinkwasserschutzgebiete.....	10
<b>4</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	12
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise.....	12
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	12
4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.3	Verkehrerschließung.....	13
4.3.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße (L 3073)..	13
4.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.4.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung.....	13
4.4.2	Werbeanlagen.....	13
4.4.3	Material der Außenhaut.....	14
4.4.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	14
4.5	Grünordnung.....	14
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
4.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich.....	16
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene</b> .....	<b>16</b>
6.1	Vornutzung / Altstandort.....	16
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>17</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Visualisierung der geplanten Neubebauung (Quelle: GOLDBECK)</i> .....	7
<i>Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt</i> .....	9
<i>Abbildung 6: FNP – Ausschnitt Bestand</i> .....	9
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“ - Planteil</i> .....	11
<i>Abbildung 8: Schemaskizze – Regenwassernutzung</i> .....	15

**Anlagen:**

Anlage: Orientierende geologische Voruntersuchung gem. DIN 4020 mit ingenieur-geologischer Baugrundbeurteilung sowie Gründungs- und Bausführungsempfehlungen (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Bericht vom 24. Mai 2023)

**Teil B: Umweltbericht und Anlage: Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz**

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass

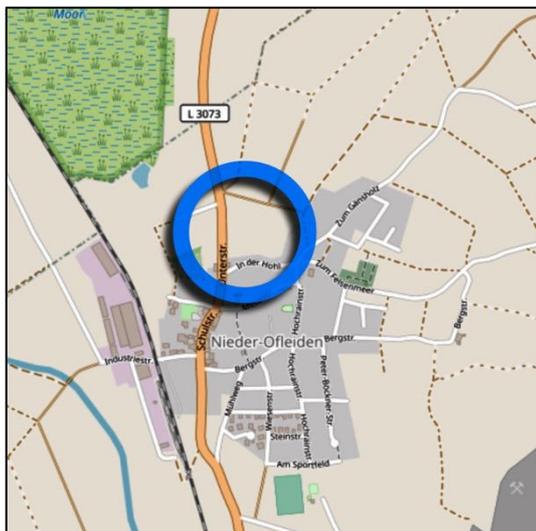


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei (zuletzt als Abstell-/ Lagerfläche genutzt) und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nieder-Ofleiden. Planungsrechtlich wurde das Areal vom Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises zur Hälfte als Außenbereich eingestuft.

Die Fläche wurde bereits in den Jahren 2017/2018 durch einen Bebauungsplan überplant (auch: "Auf den Hohläckern"), welcher am 20.06.2018 rechtskräftig wurde. Aufgrund der damals dort geplanten Nutzungen (Führunternehmen sowie ein Schlossereibetrieb) gab es in der Öffentlichkeit erhebliche Widerstände aufgrund von immissionsrechtlichen Bedenken. Im Rahmen einer nach Verfahrens-

abschluss erfolgten Normenkontrollklage nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wurde der Bebauungsplan schließlich aufgrund von Verfahrensfehlern für ungültig erklärt.

Ein privater Investor ist an die Stadt Homberg (Ohm) herangetreten und beabsichtigt die Entwicklung eines Areals für das generationsübergreifende Wohnen in Kombination mit Einrichtung(en) zum betreuten Wohnen, der stationären und/ oder Tagespflege sowie ergänzende Nutzungen/ Einrichtungen. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, in dem die Rahmenbedingungen für das Leben aller Altersgruppen im Plangebiet geschaffen werden sollen. Dieser Zielausrichtung folgend soll darüber hinaus im Süden des Plangebietes ein Neubau der örtlichen Kindertagesstätte realisiert werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein differenziert abgestuftes städtebauliches Nutzungskonzept. Dabei wird eine Fläche, die bereits in der Vergangenheit als Gärtnerei, später als Abstell-/ Lagerfläche genutzt wurde, im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Grundstücksflächen überplant. Planungsrechtlich ist das Areal aktuell im nördlichen Abschnitt als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat daher in ihrer Sitzung am 07.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf den Hohläckern" im Stadtteil Nieder-Ofleiden beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

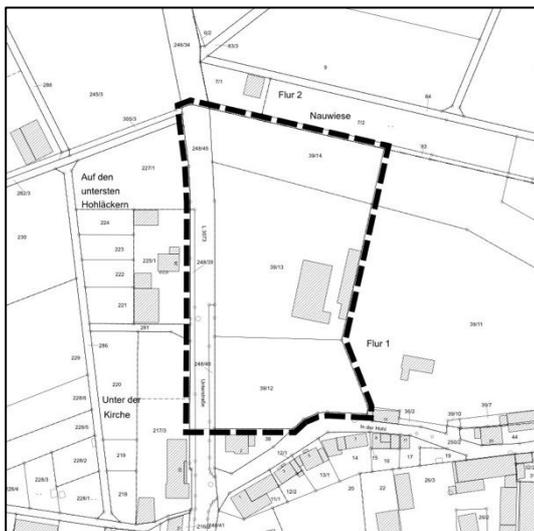


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei (zuletzt als Abstell-/ Lagerfläche genutzt) am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nieder-Ofleiden.

Die Fläche wird durch verschiedene Gehölzstrukturen, Brach-, Ruderal- und Schotterflächen geprägt, aufgrund der Vornutzungen ziehen sich Reste von Betonplatten, betonierte Becken, Wasserleitungen etc. durch das Plangebiet. Im Süden liegt der wohnbaulich genutzte Ortsrandbereich Nieder-Ofleidens, im Osten grenzt das Parkgelände des dortigen Herrenhauses an die Fläche an. Nach Norden hin erstreckt sich die freie Feldflur und westlich angrenzend verläuft die *Unterstraße* (L 3073), jenseits derer ein Aussiedlerhof und weitere landwirtschaftliche Flächen liegen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Ofleiden, Flur 1:

39/12, 39/13, 39/14, 248/39 (tw), 248/40 (tw), 248/45 (tw)

und besitzt eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende L 3073. Es sind derzeit zwei Zufahrten von der L 3073 zum Plangebiet, entsprechend der vorherigen Nutzung, geplant. Die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt unmittelbar nördlich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet - damit erfolgt die verkehrliche Anbindung der Fläche noch innerhalb der Ortslage (keine Bauverbots-/ -beschränkungszone im Baugebiet).

### 1.3 Verfahren

Da das Plangebiet zur etwa der Hälfte als Außenbereich zu bewerten ist, liegen die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser das Plangebiet bereits als „gemischte Baufläche“ (M) darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 BauNVO) entspricht dem „Entwicklungsgebot<sup>1</sup>“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.10.2021
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.05.2023 bis 16.06.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 15.05.2023 bis 16.06.2023
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.11.2024 bis 20.12.2024
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 18.11.2024 bis 20.12.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.___._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.___._____

### 1.4 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Anpassungen, im Wesentlichen folgende Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffsausgleich,
- Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen, Sichtflächen und Schlepplinien (Hessen Mobil),
- Festlegung einer biologischen Baubegleitung aufgrund der artenschutzrechtlichen Anforderungen (Vogelsbergkreis - Naturschutzbehörde),
- Festsetzung einer Eiche (alte Ersatzpflanzung aus früheren Gehölzfällungen) zum Erhalt (Vogelsbergkreis - Naturschutzbehörde),
- Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Mischgebiet" (MI) zu "dörfliches Wohngebiet" (MDW) (Vogelsbergkreis - Landwirtschaft und Agrarförderung, Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft),
- Aufnahme von Hinweisen

<sup>1</sup> § 8 Abs. 2 BauGB: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. ...“

- des Vogelsbergkreises - Wasser- und Bodenschutz,
- des Vogelsbergkreises - Gefahrenabwehr,
- des Landesamts für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE,
- des Zweckverbands Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis.

Anpassung der Visualisierung oder der Vollgeschosse auf III??? (Vogelsbergkreis - Bauaufsicht)

#### 1.4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 durch Bereitstellung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlicher Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht,
- Grünordnungsplan (Text und Karten),
- Erhebung und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt und
- Ingenieurgeologisches Gutachten.

im Internet (Homepage der Stadt Homberg (Ohm) und Landesportal) sowie durch öffentliche Auslegung.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/30 Tagen wurde dennoch geringfügig verlängert.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 13.11.2024 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

## 1.5 **Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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>2</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>3</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>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden 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>6</sup>

#### 1.5.1 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.

Betrachtet man das Plangebiet genauer, so handelt es sich um einen Bereich der bereits anthropogen geformt und eine intensive Vornutzung als Staudengärtnerei bzw. später als Lagerfläche hatte. Aufgrund der gewerblichen Nutzung kann man folglich auch

---

<sup>2</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>3</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>4</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>5</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 Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB von einer „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sprechen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

In Nieder-Ofleiden wären in zwei Plangebieten, wo jeweils ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und die Plangebiete nicht komplett erschlossen worden sind, auf dem Papier noch 44 Bauplätze vorhanden. Es handelt es sich hier um die Plangebiete „Nieder-Ofleiden I“ mit Rechtskraft vom 24.09.1971 und „In den Kammerwiesen“ mit Rechtskraft vom 28.05.1991. Die Grundstücke in beiden Plangebieten befinden sich nicht im Besitz der Stadt Homberg (Ohm) und werden der Stadt Homberg (Ohm) auch nicht zum Verkauf angeboten. Weiterhin ist aus Gründen der schwierigen Erschließungssituation, der damaligen und aktuellen Nachfrage zu den Baugebieten, die komplette Umsetzung nicht weiter verfolgt worden und soll auch nicht weiter verfolgt werden.

Da vor der Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm für die Stadt Homberg (Ohm) die Problematik mit der Entwicklung von bereits begonnenen Bauleitplanverfahren bzw. nur teilweise umgesetzten rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht absehbar war, wurde ein entsprechendes Aufhebungsverfahren der alten rechtskräftigen Bebauungspläne nicht begonnen.

In Nieder-Ofleiden wird der Schwerpunkt auf die zurzeit laufende Bauleitplanung „In den Hohläckern“ mit dem generationsübergreifenden Wohnangebot in Kombination mit Einrichtung(en) zum betreuten Wohnen, der stationären und /oder Tagespflege sowie ergänzenden Nutzungen gelegt. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, in dem die Rahmenbedingungen für das Leben aller Altersgruppen in dem Plangebiet geschaffen werden sollen.

Bei der weiteren Umsetzung der beiden bereits rechtskräftigen Bebauungspläne mit Einfamilienhäusern wäre das Leben aller Altersgruppen als ganzheitlicher Ansatz, Einrichtungen zum betreuten Wohnen sowie der stationären Tagespflege und ergänzenden Nutzungen, nicht gegeben.

Bezüglich der Bemühungen um eine Innenverdichtung wurden durch die Stadt Homberg (Ohm) im Jahr 2020/2021 die Kernstadt sowie alle Ortsteile auf mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zur Erstellung eines Baulückenkatasters überprüft. Es wurden alle Eigentümer der bebaubaren Grundstücke angeschrieben und gefragt, ob die Grundstücke in dem Baulückenkataster mit einem Ansprechpartner und Kontaktdaten aufgeführt werden dürfen. Das Ergebnis des Baulückenkatasters, insgesamt 12 private Bauplätze im Bereich der Kernstadt und 4 Ortsteilen, ist auf der Website der Stadt Homberg (Ohm) eingestellt.

## 2 Bebauungs- und Nutzungskonzept



Abbildung 4: Visualisierung der geplanten Neubebauung (Quelle: GOLDBECK)

Auf der Basis der Idee, ein soziales und nachhaltiges, funktionsgemischtes und generationsübergreifendes Quartier im Herzen Nieder-Ofleidens zu schaffen, entstand das Konzept von Wohnhäusern, angereichert um ein zentrales Mittelhaus für ambulante Versorgung und Tagespflege.

Im Süden, in der Schnittstelle zur anschließenden Wohnsiedlungslage von Nieder-Ofleiden ist die Neuerrichtung eines Kindergartens geplant.

Mit diesem Quartier soll ein neuer gemischter Wohn-, Lebens- und Arbeitsort entstehen, in dem ein gutes Miteinander für alle Generationen und den unterschiedlichsten Bedürfnissen der Menschen im Vordergrund stehen.

Zwischen den Häusern sind Treffpunkte für die Nachbarschaft, aber auch für das umliegende Viertel vorgesehen, insbesondere soll auch ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum im Mittelhaus sowie ein öffentlicher Spielplatz die Kommunikation aller dort lebenden Menschen fördern.

Die geplante Bebauung wird aktuelle energetische Standards erfüllen. Alle Gebäude werden darüber hinaus vollständig begrünte flachgeneigte Dächer erhalten und damit einen wichtigen Beitrag:

- zur Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- zur Minimierung von Aufheizungseffekten
- zur Pufferung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser leisten.

Die Dachflächen werden darüber hinaus zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in aufgeständerter Form überstellt. Damit wird ein weiterer nennenswerter Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien geleistet.

## **2.1 Sozial gemischtes Wohnen**

Um eine soziale Mischung zu erreichen, sollen die Wohnformen Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Mietwohnungen/Apartments sowie Eigentumswohnungen, u.a. für junge Familien, realisiert werden.

Eine ansonsten ebenfalls barrierearme Gesamtbauweise ermöglicht generationen-übergreifendes Leben im Quartier. Alle Geschosse werden mit rollstuhlgerechten Aufzügen erreicht, alle Gemeinschaftsbereiche und alle Wohnungen sind barrierearm, dazu werden je Wohngebäude ein bis zwei Wohneinheiten rollstuhlgerecht hergestellt, um auch in diesem Segment dem viel zu lange vernachlässigten Immobilienmarkt gerecht zu werden.

Bei der Belegung der Wohnungen steht der Wunsch nach Vielfalt der Bewohnerschaft im Vordergrund – eine ausgewogene Balance wird angestrebt. In diesem Quartier sollen junge und alte Menschen, Familien und Alleinstehende wohnen. Das Quartier soll ein Verständnis für die Gemeinschaft fördern.

Menschen, die tagsüber im Quartier sind und solche, die erst abends nach Hause kommen: Das Angebot richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen Bildungsabschlüssen und unterschiedlichen Lebensformen sowie an Menschen mit Handicap oder beginnenden Betreuungs- oder Pflegebedarf.

Abgestimmt auf den Bedarf eines Quartiers wird die Besetzung der Praxis- und komplementärmedizinischen Flächen erfolgen - so sollen sich Haus- und Fachärzte als auch Physiotherapeuten, Fitness-Trainer oder eine Ernährungsberatung u.v.W. an diesem Standort zusammenfinden.

## **2.2 Abrufbare Dienstleistungen**

- Begleitdienste bei überregionalen Arztbesuchen und Einkäufen, aber auch bei Spaziergängen in der Umgebung.
- Hauswirtschaftliche Dienste (Wohnungsreinigung, Wäsche-Service, Einkaufsservice).
- Persönlicher Notrufeinsatz vor Ort in der Zeit von 20:00 – 7:00 Uhr.
- Haustechnischer Service und Reparaturen + Haussitting bei Abwesenheit.
- Zustellung von Einkäufen/Medikamenten/Hilfsmitteln/Paketen.
- Büroservice: Formulare ausfüllen, Anträge stellen, Internetbestellungen/recherchen.
- Sozialberatung sowie Kontaktaufnahme mit Behörden, Ämtern und Krankenkassen.

Für die ambulante pflegerische Betreuung soll ein differenziertes Leistungsspektrum bereitgestellt werden, das von der Grund- und Behandlungspflege bis zur Krankengymnastik und Ergotherapie reicht. Darüber soll ein Betreuungsangebot für Pflegebedürftige in der Tagespflege bestehen, um Angehörige zu entlasten oder den Umzug in die vollstationäre Versorgung zu vermeiden.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

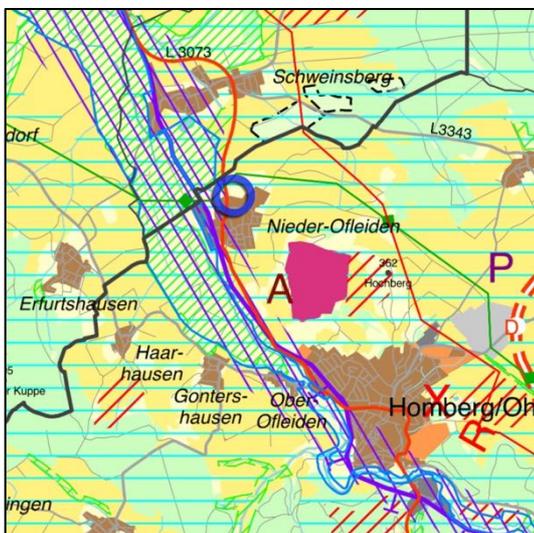


Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Stadt Homberg (Ohm) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*ländlicher Raum*“ eingestuft. Dabei wird dem Stadtteil Homberg die Funktion als zentraler Ortsteil zugeordnet.<sup>7</sup>

Der RPM 2010 weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2.-1(Z)) aus.

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

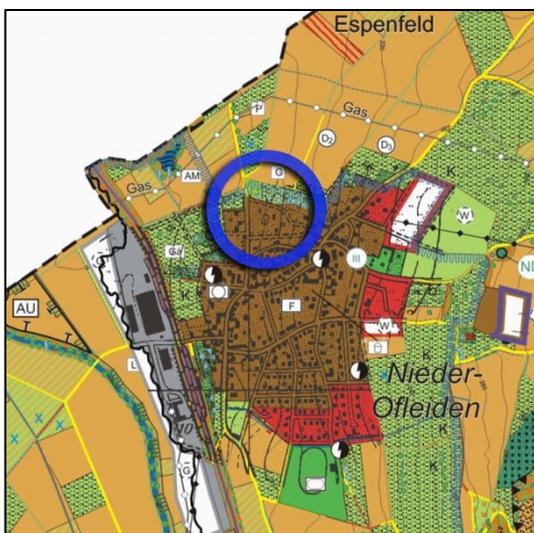


Abbildung 6: FNP – Ausschnitt Bestand

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Lediglich der nördliche Randbereich ist als "Grünland" mit "allochthonen Gehölzen" in den Darstellungen enthalten. Die Gehölzstrukturen sind mittlerweile aus standortheimischen Arten zusammengesetzt und die Fläche wird i.R. des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Demnach entspricht das Planvorhaben auch auf Flächennutzungsplanebene dem sog. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, ist also aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“.

#### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet existieren demnach bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Fläche wurde bereits in den Jahren 2017/2018 durch einen Bebauungsplan überplant (auch: "Auf den Hohläckern"), welcher am 20.06.2018 rechtskräftig wurde. Aufgrund der damals dort geplanten Nutzungen (Fuhrunternehmen sowie ein Schlossereibetrieb) gab es in der Öffentlichkeit erhebliche Widerstände aufgrund von

<sup>7</sup> aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16.

immissionsrechtlichen Bedenken. Im Rahmen einer nach Verfahrensabschluss erfolgten Normenkontrollklage nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wurde der Bebauungsplan schließlich aufgrund von Verfahrensfehlern für ungültig erklärt.

### 3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

#### 3.4.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine nach Denkmalschutzgesetz geschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler vorhanden. Östlich angrenzend aber liegt das Herrenhaus des ehemaligen Schenk'schen Hofes mit Nebengebäuden und Park. Gebäude und Parkanlage sind nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Kulturdenkmal geschützt (Landesamt für Denkmalpflege).

Das Landesamt für Denkmalpflege macht dazu folgende Angaben:

*"Das Wohnhaus des ehemaligen Guts wurde 1844 für Karl Schenck zu Schweinsberg als insbesondere durch Größe, Geschosshöhen und symmetrischen Aufriss repräsentativ auftretender Fachwerkbau am Nordrand des Dorfs - vielleicht in einer bereits bestehenden Gartenanlage - errichtet.*

*Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhielt es an Stelle des bauzeittypischen flachen Satteldachs ein hohes Mansarddach. Das sonst verschindelte oder auch verputzte Gebäude zeigt nur zum Hof hin sein konstruktives klassizistisches Fachwerk mit geschosshohen Streben, doppelten Verriegelungen und, durch das Weglassen der Füllhölzer, markant wirksamen Quergebälken. Dazu kommen hohe Fenstern mit teilweise alten Verschlüssen und Schlagläden sowie eine einfache zweiflügelige Tür in der mittleren der sieben Achsen; über der Tür kleine Tafel mit Inschrift und Wappen, davor niedrige zweiläufige Vortreppe.*

*Vor die Rückseite des Hauses ist über dem abfallenden Garten ein breiter Altan mit seitlichen Treppen gelegt. Der im englischen Stil gestaltete Garten besteht wesentlich aus einer weiten ovalen Rasenfläche in der Art eines pleasuregrounds, die durch einen zum Teil noch vor den Bau des Hauses zurückgehenden Baumbestand, darunter eine Ulme und eine mächtige Eiche, begrenzt wird.*

*Einfache eingeschossige Wirtschaftsbauten flankieren den Hof vor dem Haus, der von der Straße durch eine Lindenreihe und eine niedrige Mauer mit Steinpfosten und eisernem Zaun geschieden ist.*

*Etwas abseits steht noch das sogenannte Gärtnerhaus, ein Fachwerkbau über massivem Erdgeschoss; ursprünglich gestalterisch einem Schweizer Chalet angenähert, heute leicht verändert, diente es am Ende des 19. und zu Anfang des 20. Jahrhunderts zur Unterbringung einer Haushaltungsschule, in der Bauerntöchter kostenlos unterrichtet wurden: Das Anwesen insgesamt war von 1897 bis 1900 unter der Leitung von Dorette Schenck zu Schweinsberg als „Wirtschaftliche Frauenschule auf dem Lande“ und in den Folgejahren noch als Haushaltungsschule genutzt worden. Aus ersterer entstand der „Reifensteiner Verein für wirtschaftliche Frauenschulen auf dem Lande“.*

*Die genannten baulichen Elemente und der Garten, soweit er auf das Haus bezogen gestaltet ist, bilden eine aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen zu schützende Sachgesamtheit."*

#### 3.4.2 Trinkwasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg,



Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlich geprägter Ortslagen zulässig.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. So soll eine dem Gebiet angemessene verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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 einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

### **4.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise**

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind, abgestimmt auf die festgesetzte GRZ, max. zwei Vollgeschosse (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze und einer offenen Bauweise (o) zulässig. Hierdurch wird die Bebauung auf ein verträgliches Maß begrenzt und auch eine zukünftig ausreichende Durchlüftung sichergestellt.

### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Im geplanten dörflichen Wohngebiet ist eine Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschoss (II) plus Obergeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ vorgesehen, hierdurch ist eine aufgelockerte Bebauung bei gleichzeitig noch guter Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erzielen.

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen:

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) dürfen bauliche Anlagen eine max. Gebäudehöhe von 12 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Be-/Entlüftung bzw. Klimatechnik, Aufzugsschächte) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im jeweils erforderlichen Maß sind zulässig.

#### 4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Nachbargrundstück bzw. den einfassenden Gehölzstrukturen orientieren.

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.

### 4.3 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende L 3073. Es sind derzeit zwei Zufahrten von der L 3073 zum Plangebiet, entsprechend der vorherigen Nutzung, geplant. Die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt unmittelbar nördlich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet - damit erfolgt die verkehrliche Anbindung der Fläche noch innerhalb der Ortslage (keine Bauverbots-/ -beschränkungszone im Baugebiet).

Der angrenzende Abschnitt der L 3073 wird auf Höhe des Plangebiets als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

#### 4.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße (L 3073)

Entlang der Landesstraße sind bis zur Grenze der Ortsdurchfahrt nördlich der Baufläche 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.

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.

Innerhalb des Plangebiets ist lediglich die nördliche Randeingrünung davon betroffen, die jedoch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und von dem Baugebiet freigehalten wird.

### 4.4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### 4.4.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Die Dächer im Baugebiet sind als Flachdächer auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen. Hierdurch werden landschaftliche Einbindung und Niederschlagswasserrückhalt verbessert sowie zusätzliche Siedlungsbiotope geschaffen.

#### 4.4.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

#### 4.4.3 Material der Außenhaut

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

#### 4.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von künstlichen Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hier-von ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### 4.5 **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 auch 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 Biotop-, Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 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), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Fußwegen und Stellplatzflächen.

#### Erhalt von Gehölzstrukturen

Aufgrund ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt und ihrer Funktion als landschaftliche Einbindung sind die gehölzbestandenen Randbereiche so weit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB als „Fläche mit Bindungen von Bepflanzungen“).

Zwingend und in ganzer Ausdehnung zu erhalten sind die naturschutzfachlich höherwertigen Gehölzbestände im Norden mit ihren z.T. höhlenreichen Altbäumen. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

#### Pflanzbindung

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

### Begrünung der Dächer und der Grundstücksfreiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als gehölzbestandene Grünflächen zu gestalten, künstliche Steingärten sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die Dächer als mind. extensiv begrünte Flachdächer zu gestalten, die zu mind. 50 % durch Solaranlagen zu überstellen sind.

### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

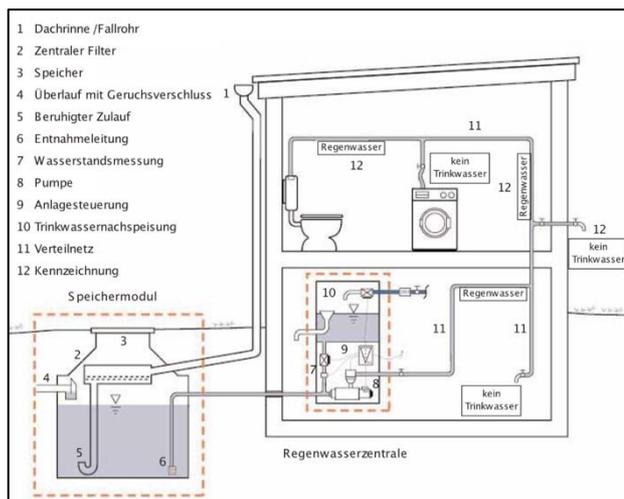


Abbildung 8: Schemaskizze – Regenwassernutzung

Im gesamten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, so dass es zu keiner Abflussverschärfung in Folge der Bebauung kommt.

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

## **4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>10</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durch- und Eingrünung innerhalb des Baugebiets,
- Beschränkung des Versiegelungsgrads,

<sup>10</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Auflagen zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen,
- Ausschluss von Schottergärten sowie
- Auflagen zur Begrünung der (Flach-)Dächer, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

#### 4.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich

Die Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Das darin ermittelte Ausgleichsdefizit wird mangels Zugriffsmöglichkeit auf geeignete Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bei der Ökoagentur des Landes Hessen abgeleitet.

Der Ankauf der Biotopwertpunkte ist bereits erfolgt.

## 5 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Dörfliches Wohngebiet	9.975 qm	68,8 %
<i>davon:</i> <i>Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Gehölzen</i>	912 qm	6,3 %
Straßenverkehrsfläche	2.232 qm	15,4 %
Fläche Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.282 qm	15,7 %
<b>GESAMT</b>	<b>14.488 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 6 Hinweise für die Ausführungsebene

### 6.1 Vornutzung / Altstandort

Der Zweckverband Abfallwirtschaft des Vogelsbergkreises wies in seiner Stellungnahme vom 19.05.2023 auf folgendes hin:

*Hinsichtlich der ehern. Geländedenutzung als Staudengärtnerei bleibt auf die Altstandorteinstufung nach Handbuch Altlasten Band 2 Teil 4 - Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten der HLUG, Wiesbaden von 2008 zu verweisen, demnach ist der Zierpflanzenbau in die Branchenklasse 3 einzuordnen. Somit kann das davon ausgehende Gefährdungspotential einer Umweltbeeinträchtigung des Bodens als „mäßig“ angesehen werden.*

*Laut Merkblatt sind nicht alle Betriebe, die einer Branche in der Positivliste angehören, auch tatsächlich als Altstandort zu erfassen. Manche sind aufgrund des nur geringen Umfangs der Gewerbeausübung nicht altlastenrelevant und werden daher nicht erfasst. Dazu gehören z.B. sog. Ein-Mann-Betriebe oder wenn es sich um handwerkliche Tätigkeiten handelt, die nur im kleinen gewerblichen Maßstab ausgeübt wurden. Gegebenen Falls sollte seitens des Magistrates der Stadt Homberg (Ohm) eine zusätzliche diesbezügliche Überprüfung erfolgen.*

*Bei den anstehenden Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten und bei eventuell zutage tretenden organoleptische Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) zu benachrichtigen.*

*Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt, (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollten getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.*

*Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.*

## **7 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 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) – 1,2 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 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 ( $\Rightarrow$  § 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)*

Stadt Homberg (Ohm)

Oktober 2024