



Stadt Homberg (Ohm)
Stadtteil Nieder-Ofleiden

Bebauungsplan **„Auf den Hohläckern“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

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 dörflichen Wohngebiet (MDW) dürfen bauliche Anlagen eine max. Gebäudehöhe von 12 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.
- 1.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
- 1.1.3 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Be-/Entlüftung bzw. Klimatechnik, Aufzugschächte) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im jeweils erforderlichen Maß sind zulässig.

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. 20 i.V.m. Nr. 25 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 überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen, insbesondere aus der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste, zu gestalten.
- 1.2.3 Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten.
- 1.2.4 Fußwege und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

- 1.2.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und so zu ergänzen, dass eine geschlossene Gehölzstruktur entsteht.
(Hinweis: Vorhandene Reste vorheriger Nutzungen sind aus der Fläche zu entfernen.)
- 1.2.6 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu einer lockeren Eingrünung zu ergänzen.
(Hinweis: Vorhandene Reste vorheriger Nutzungen sind aus der Fläche zu entfernen.)
- 1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 1.3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 50 % der hierfür nutzbaren Dachflächen, vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind die hierfür zu berücksichtigenden Abstandsflächen, Wartungswege, sowie Flächen, die für Anlagen zur Klimatechnik, Belichtung, Fahrstuhlschächte o.ä. benötigt werden.
- 1.5 Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**
- 1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist anfallendes Niederschlagswasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten (z.B. zur Garten-/Grünflächenbewässerung) bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, so dass es zu keiner Abflussverschärfung in Folge der Bebauung kommt.

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

2.1 Dachfarbe/ Dachgestaltung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer ($< 5^\circ$) sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünter Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.3 Material der Außenhaut

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.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 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 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.2 Bodendenkmäler

In den unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind durch Oberflächenfunde steinzeitliche Siedlungen bekannt geworden, die als Bodendenkmal gem. § 2 (2) HDSchG erfasst sind. Deren Ausdehnung ist noch unbekannt, kann sich jedoch bis in das Plangebiet erstrecken. Bei Bodeneingriffen auftretende Funde und Befunde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.3 Bodenschutz

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 (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

3.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Ausführungsbezogen sind grundsätzlich die Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, denen hier durch Beachtung tatsächlicher Bruten ausreichend entsprochen wird.

3.5 Trinkwasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg, Tiefbrunnen „Die Rolländer“ in Erfurtshausen sowie innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke.

Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.6 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2") anzuwenden.

3.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Der nördliche bzw. südliche Randbereich reicht nach der Starkregenkarte Hessen randlich in den 20 m-Puffer eines Fließpfads entlang der Plangebietsgrenzen hinein, was auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten ist.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

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

4.3 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<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

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.4 Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.