



**Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Nieder-Ofleiden**

**Begründung des  
Bebauungsplanes**

**„Im Breithecker Feld“ – 2. Änderung  
(Im Bereich zur Hummelburg)**

**Satzung**

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

20.08.2018

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [d.roettger@fischer-plan.de](mailto:d.roettger@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	4
1.2	Verfahrensstand .....	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	6
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO) .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	9
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO) .....	11
3.4	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	12
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	13
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	13
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	15
5.4	Abwasserbeseitigung .....	15
5.5	Abflussregelung .....	16
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	17
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>18</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	18
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	18
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	18
6.4	Wasserversorgung .....	18
6.5	Abwasserentsorgung.....	18
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	18
6.7	Brandschutz.....	19
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Erneuerbare Energien</b> .....	<b>21</b>

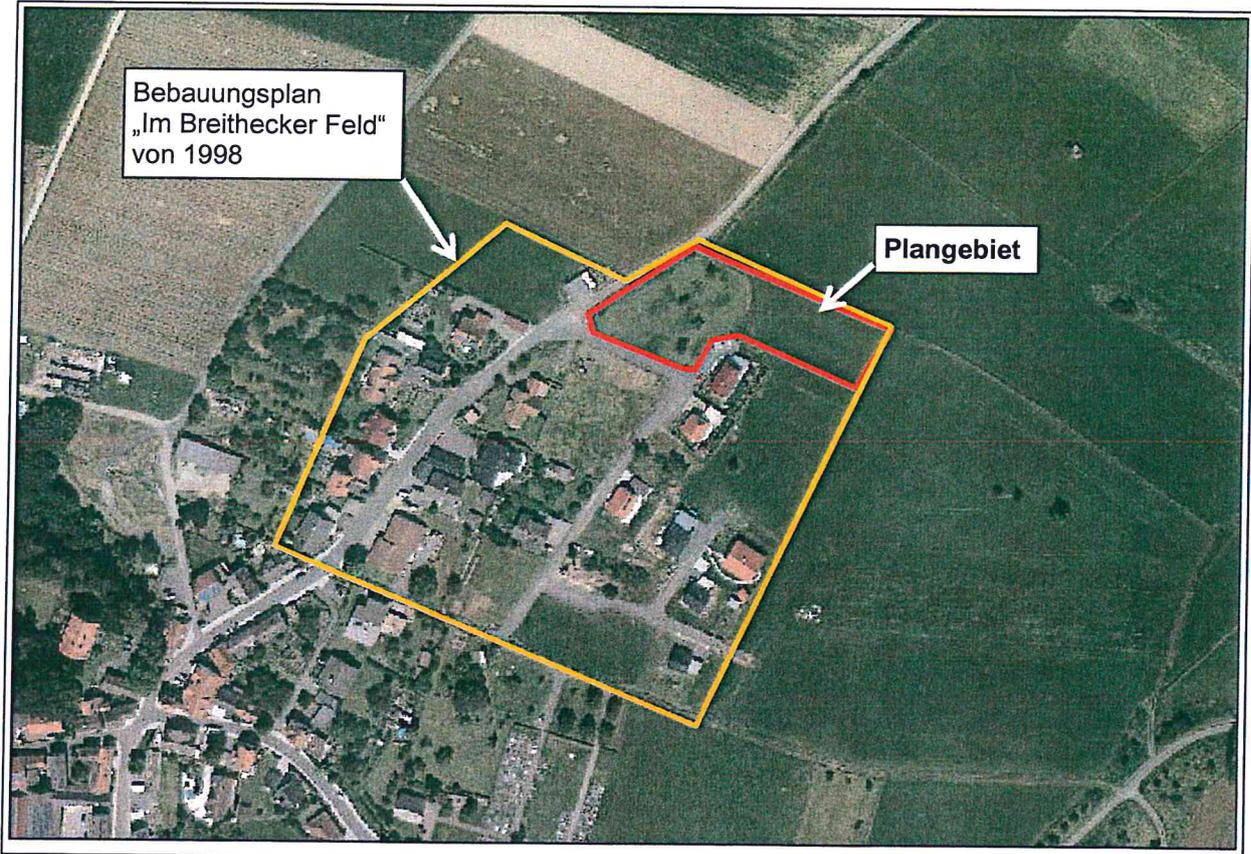


## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat am 26.04.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Breithecker Feld“ – 2. Änderung im Bereich „zur Hummelburg“ in dem Stadtteil Nieder-Ofleiden beschlossen. Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan „Im Breithecker Feld“ von 1998 setzt für den Geltungsbereich des Plangebietes bisher Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 sowie eine Dachneigung von 28° bis 48° fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2005 tangiert hingegen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und ist somit nicht von Belang.

Lage des Plangebietes<sup>1</sup> und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: [www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html](http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html) (10.05.18)

genordet, ohne Maßstab

Es besteht die Absicht für drei Gebäude eine Art Aufstockung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Das Gebäudeensemble steht im westlichen Plangebiet. Hierfür wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Seitens der Eigentümer der Baugrundstücke wurde das Anliegen vorgetragen Änderungen an der Dachgestaltung vornehmen zu dürfen, um eine u.a. Terrassenüberdachung zu ermöglichen. Daraufhin empfahl die Kreisbauaufsicht den Bebauungsplan „Im Breithecker Feld“ im Bereich „Zur Hummelburg“ zu ändern. Das Plangebiet der ersten Änderung umfasst den gesamten nördlichen Teil des

<sup>1</sup> Entgegen der Darstellung auf dem Luftbild sind die Flächen im Plangebiet mittlerweile überwiegend bebaut.

Baugebietes, um dessen Attraktivität zu steigern und eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu schaffen.

Das Planziel der 2. Änderung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie die Erhöhung der bisher zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB</b>	26.04.2018 Bekanntmachung: 04.07.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	Bekanntmachung: 04.07.2018 12.07.2018 – 13.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 03.07.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>26.09.2018</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im „Ohmtal-Bote“.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben, so dass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Diese hat innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zeitgleich und innerhalb einer angemessenen Frist zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Nieder-Ofleiden und wird über den Breithecker Weg erschlossen. Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen und bildet den Übergang in die Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Breithecker Feld“ umfasst in der Gemarkung „Nieder-Ofleiden“ in der Flur 3, die Flurstücke 4/18 bis 4/23, 5/3 bis 5/6 und 5/8.

**Größe:** rd. 0,5 ha (4856 m<sup>2</sup>)

**Lage:** Nördlicher Rand des Stadtteils Nieder-Ofleiden.

**Exposition:** Das Plangebiet steigt nach Osten leicht an.

**Nutzung:** Wohngebäude und Brachfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Breithecker Feld“ von 1998

**Angrenzende Nutzungen:** Das Plangebiet grenzt im Süden an Wohnnutzungen, ansonsten ist es umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Westen grenzt eine Feldscheune an.

**Geplante Ausweisung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Anzahl der Bauplätze / Bebauung:** Es werden 7 vorhandene Bauplätze überplant

### Bereich des Plangebietes

Blickrichtung Westen



Blickrichtung Osten



Eigene Aufnahmen (06/2018)

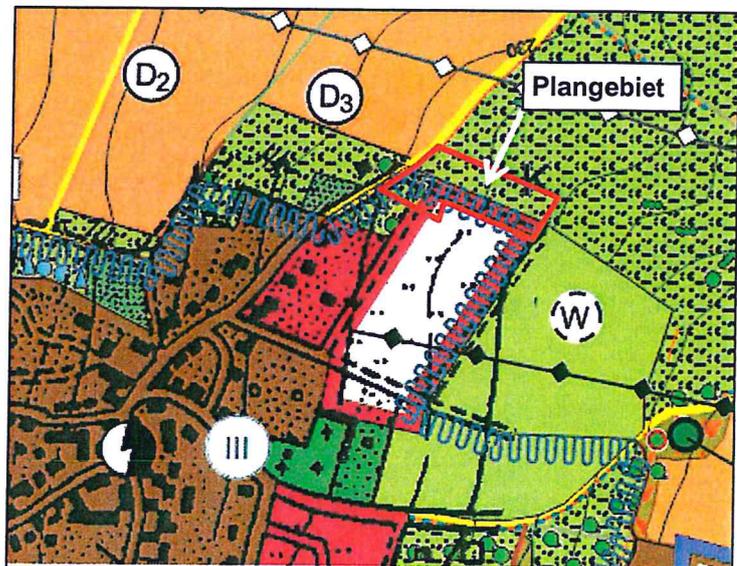
## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für das Plangebiet Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) fest. Damit ist die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) teilweise als Wohnbauflächen Planung, teilweise als Grünland (K = Koppel) und teilweise innerhalb der Wasserschutzgebietszone III dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 20.08.2018 heißt es: „Der Vollständig-

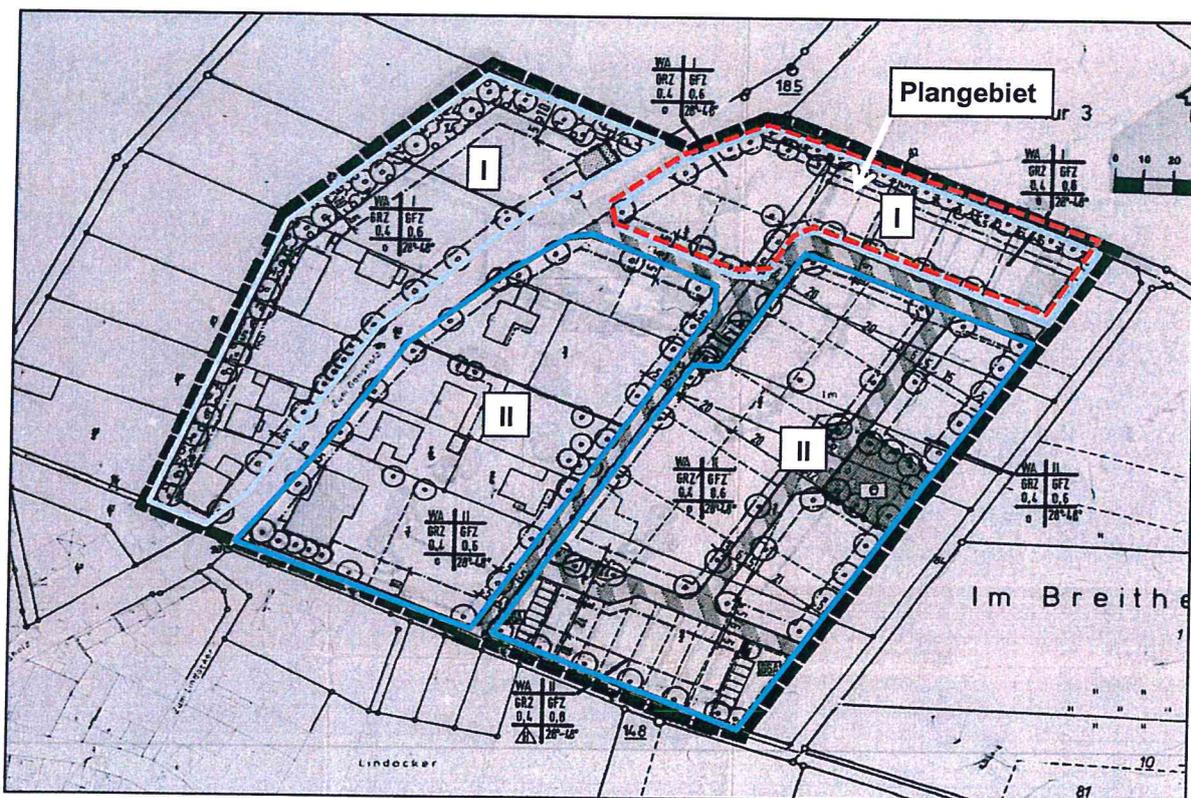


Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stadt Homberg (Ohm) 2002

keit halber weise ich darauf hin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Breithecker Feld" (1998) seinerzeit aus dem Gesamtlächennutzungsplan aus dem Jahre 1979 entwickelt wurde; eine separate Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte nicht. Zwischenzeitlich (2003) wurde ein neuer Gesamtlächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Homberg (Ohm) aufgestellt, der derzeit wirksam ist. Ein Änderungsverfahren für eine rein redaktionelle Änderung bzw. Korrektur des wirksamen Flächennutzungsplans wird für die vorliegende Planung nicht für zwingend erforderlich erachtet. Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Breithecker Feld" (1998), welcher durch die 2. Änderung nicht-erweitert, sondern lediglich in seinen Festsetzungen geändert werden soll." Aufgrund der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt daher keine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes, jedoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der im Zuge einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beachten ist.

### 1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Breithecker Feld“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan weist Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO mit ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise aus. Für den Bereich des Plangebietes, ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Über die Bebauungsplanänderung der nördlichen Flächen soll eine behutsame Nachverdichtung und eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden, damit die Attraktivität des Baugebietes gesteigert wird und die vorhandenen Brachflächen einer sachdienlichen Nutzung zugeführt werden können. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes von I auf II erhöht. Gleichzeitig soll die gestalterische Vorgabe der Dachneigung um Flachdächer und schwach geneigte Dächer erweitert werden. Darüber hinaus wird die GFZ erhöht und für die Höhenbegrenzung eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an die südlich angrenzenden Wohngebäude angepasst.



Auszug Bebauungsplan „Im Breithecker Feld“ von 1998, dargestellt: Zahl der zulässigen Vollgeschosse

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Erhöhung Geschossflächenzahl sowie der Vollgeschossigkeit (Z=II) in Verbindung mit der Anpassung der Dachgestaltung zur Aufnahme von Flachdächern und flachgeneigten Dächern im Innenbereich. Darüber hinaus werden am Ortsrand drei Brachflächen bebaut, um die bauliche Nutzung in diesem Bereich neu zu ordnen und zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße Breithecker Weg zu führen.

Die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB trägt zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei. Darüber hinaus erhält die Kommune die Möglichkeiten der Entwicklung für bauliche Nutzungen insbesondere durch die **Nachverdichtung** eines bereits überplanten Bereiches. Diese Bodenschutzklausel des Abs. 2 wird über die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und beachtet.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl ist dennoch verträglich, sodass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung einfügt. Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante, die eine zeitgemäße Bebauung sowie mehr Spielraum ermöglichen. Somit kann das Plangebiet im Innenbereich einer optimierten Ausnutzung zugeführt werden und die Vorhaben sich auch in die bestehenden Wohnnutzungen einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von dem Breithecker Weg sowie östlich über die Erschließungsstraße „Zur Hummelburg“, die bereits im Bebauungsplan von 1998 festgesetzt wurde, jedoch noch nicht hergestellt (Endausbau) worden ist.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, wird für die geplante Bebauung um Flachdächer und flachgeneigte Dächer erweitert, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Darüber hinaus sind Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zur offenen Landschaft vorgesehen, so dass die in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan bereitet somit eine nachhaltige, zeitgemäße und auch unter ökologischen Aspekten relevante Siedlungsentwicklung vor.

## 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zeitgemäßen Bebauung und einer größeren Auslastung des vorhandenen Baugebietes zu schaffen.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (Festsetzungen Kapitel 1.1.1). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Breithecker Feld“ von 1998 setzt keine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen fest, daher bleiben im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen hierzu unverändert bestehen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Im Breithecker Feld“ von 1998 gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4**.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich somit an die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Verwendung der Obergrenze der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel  $m^2$  Geschossfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt eine Änderung gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von  $GFZ = 0,6$  auf  $0,8$  fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und soll im Zusammenhang mit der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = II$  fest, so dass grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist und die Baugrundstücksausnutzung erhöht werden kann, damit sich die künftige Bebauung in die Umgebungsbebauung in angemessener Weise einfügt. Auch bauliche Veränderungen wie Balkonüberdachung fallen unter die Maßgabe der Vollgeschossigkeit und sind damit in vollem Umfang zulässig.

### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 8,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) in Verbindung mit dem Ausschluss von **Staffelgeschossen**. Der Ausschluss von Staffelgeschossen wurde aufgrund der Ortsrandlage gewählt, um den Übergang zur Landschaft zu ermöglichen, da die Wahrnehmung von massiven Baukörpern an dieser Stelle als nicht verträglich angesehen wird.

### Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und der Gebietscharakter weiter verfolgt wird (keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan, da sie bereits ausreichend dimensioniert sind, so dass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Pkw-Stellplätze sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Der Bebauungsplan setzt Dächer mit einer **Dachneigung** von 0° bis 45° fest. Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Dachform selbst wird im Plangebiet, vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage, nicht festgesetzt. **Flachdächer** sind zulässig, jedoch sind **Staffelgeschosse** ausgeschlossen. Der Ausschluss ist damit begründet, dass es in der Höhenentwicklung der Gebäude zu keinen Ausreißern kommen soll, um eine Staffelung der Gebäudehöhen im Übergang von Ortsrand und offener Landschaft einzuhalten. Darüber hinaus fügen sich Staffelgeschosse innerhalb eines bestandsgeprägten Gebietes aus Wohnnutzungen städtebaulich sowie gestalterisch nicht ein.

Für die Gestaltung der **Einfriedungen** werden ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung in Verbindung mit der Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubsträucher oder als Heckenpflanzung zugelassen. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern

zum Straßenraum oder Nachbargrundstück<sup>2</sup> handelt. Köcher- und Punktfundamente für Zaunelemente sind dagegen zulässig. Bei einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (zum Beispiel bei Doppelhäusern) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Diese Festsetzungen werden ebenfalls zur Sicherung der Wohnumfeldqualität getroffen. Zudem finden hierdurch auch die klein- und lokalklimatischen Aspekte Berücksichtigung (Hanglage und bisheriges Kaltluftentstehungsgebiet).

Die Festsetzung zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO<sup>3</sup>) als Garten oder Grünfläche anzulegen sind. Diese Flächen sollen zu mindestens 30 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es gilt 1 Baum je 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Allgemeinen Wohngebiet und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

Innerhalb des Plangebietes sowie am nördlichen Gebietsrand sind **Anpflanzungen von Laubbäumen und –Sträuchern** vorgesehenen. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laub/Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Verschiebungen der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Ortsrandeingrünung schließlich eine 5,0 m breite geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### 3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

<sup>2</sup> aufgrund der Hanglage können zu den Nachbargrundstücken Böschungsbereiche entstehen, die zum Beispiel durch Stützmauern abgefangen werden müssen. Die Vorgaben der HBO sind zu beachten.

<sup>3</sup> bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,4 und § 19 Abs.4 BauNVO auf 360 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 3.3 mindestens 192 m<sup>2</sup> als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete), und hiervon sind mind. 30% der Fläche (58m<sup>2</sup>) zu bepflanzen (mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen).

#### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Verwiesen wird auf den Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der Teil der Begründung ist.

#### 5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

##### 5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

##### 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

###### *Bedarfsermittlung*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages.

###### *Deckungsnachweis*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

###### *Technische Anlagen*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

###### *Schutz des Grundwassers*

Aufgrund gleichbleibender GRZ des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Veränderung des Versiegelungsgrades zu erwarten.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets WSG IIIB Wohratal-Stadtallendorf. Festgesetzt mit Verordnung vom 26.10.1966 (StAnz. Nr. 50 Jahr 66 Seite 1588) zugunsten der Stadt Stadtallendorf. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Darüber hinaus befindet sich, das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG III Amöneburg. Teilbereich „Die Rottländer“. Festgesetzt mit der Verordnung vom 28.12.1998 (StAnz. Nr. 7 Jahr 99 Seite 0526) mit der Änderungsverordnung (StAnz. 09/01 S. 0874) Zugunsten der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Fläche hat derzeit bereits teilweise einen hohen Versiegelungsgrad durch die Vornutzung.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße „Zur Hummelburg“ werden weitere entsprechende Versorgungsinfrastrukturen zur Verfügung gestellt. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zur Bebauungsplanänderung, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen entlang der Erschließungsstraße „Zur Hummelburg“ überprüft die Stadtverwaltung parallel zur Bebauungsplanänderung die Leistungsfähigkeit.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerungsart erfolgt gemäß dem Bestand im Bereich der Straße Breithecker Feld. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll jedoch gemäß gesetzlicher Bestimmung im Trennsystem entwässert werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **5.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

#### *Vorflutverhältnisse*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im überwiegend bebauten Bereich.

## 5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der Änderung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand oder bereits geplant und können auch unter Berücksichtigung einer baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten. Hierzu erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Überprüfung seitens der Stadtverwaltung.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung der Baugrundstücke möglich<sup>4</sup>:

### Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

### Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

### Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen.

Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

### Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

---

<sup>4</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

## **6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Zum Gänsholz“ und der Erschließungsstraße „Zum Breithecker Weg“. Die östlichen Baugrundstücke werden durch die Straße „Zur Hummelburg“, die jedoch innerhalb des Baugebietes noch nicht hergestellt worden ist (Endausbau), erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist verkehrsberuhigt ausgebaut, um neben der Verkehrsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität zu verwirklichen. Darüber hinaus gehende konkrete Festsetzungen über die Gestaltung und den Ausbau des Straßenraumes werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen und der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann. Innerhalb des verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenraumes ist das Parken zulässig.

### **6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen „Hochrainstraße“ (rd. 300m) sowie „Schulstraße“ (rd. 500 m), wo ein Anschluss an den Busverkehr besteht.

### **6.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits überwiegend Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

### **6.5 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in dem Baugebiet bereits Bestand ist. Die Dimensionierung der Abwasserkanäle ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt worden, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

### **6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bereich des Plangebiets. Im Zuge des Ausbaus der Straße „Zur Hummelburg“ ist die Verlegung von neuen Leitungen vorgesehen.

## 6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist bereits überwiegend Bestand und wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Im Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Breithecker Weg“ für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene, aber noch herzustellende Erschließungsstraße „Zur Hummelburg“ gibt den Rettungswegen und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge den geforderten Raum.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$\text{WA (GFZ 0,8) = 96m}^3/\text{h (1.600 ltr. / min.)}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserloch) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschatzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

## 7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	4856 m <sup>2</sup>
Fläche Allgemeines Wohngebiet gesamt	4856 m <sup>2</sup>
Mögliche Versiegelung im WA (GRZ 0,4*)	1942 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in Kapitel 4 bzw. dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Berücksichtigung umweltschützender Belange) zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximal durch 1.942 m<sup>2</sup> versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (971m<sup>2</sup>)). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vorgibt.

## 8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## 9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Homberg (Ohm) liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

## 10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

## 11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## 12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sons-

tige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### 13 Kosten

Der Stadt Homberg (Ohm) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Homberg (Ohm) und Linden, 20.08.2018 und 26.09.2018

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger



## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

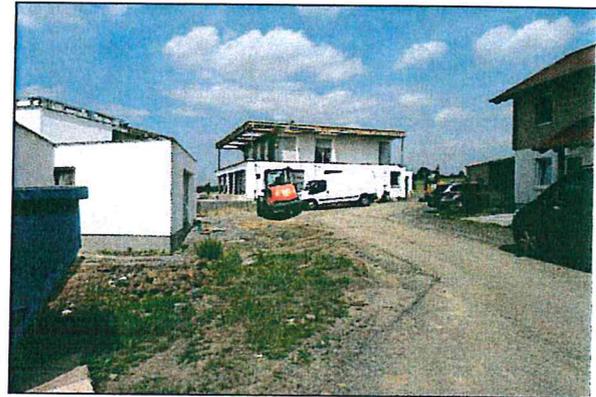
### 14 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

#### 14.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juni 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Nieder-Ofleiden und wird im Norden, Westen und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, während sich im Süden bereits bestehende Siedlungsflächen mit Wohnbebauung anschließen. Der Geltungsbereich selbst weist derzeit eine Zweiteilung auf – mit einem bereits bebauten Westteil und einem als Wirtschaftswiese genutzten Ostteil.



Bebauung von Nordwesten



Bebauung im südlichen Bereich



Artenarme Ruderalflur im Norden



Nahaufnahme Wirtschaftswiese

Im Bereich der intensiv genutzten Wirtschaftswiese wurden die folgenden Arten erhoben:

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras (vereinzelt)
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau (vereinzelt)
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium multiflorum</i>	Vielblütiges Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras

<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß (vereinzelt)
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee (vereinzelt)

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sehr geringer (gepflasterte und asphaltierte Flächen, Gebäude) und geringer (Wirtschaftswiese) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Auch aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der Strukturarmut eine geringe Bedeutung zu.

Lediglich im Bereich der Gebäudefassaden und Dachflächen sind vereinzelte Vorkommen geschützter Vogelarten (z. B. Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz) sowie mögliche Tagesverstecke geschützter Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus an Gebäudefassaden) denkbar.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sind daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Von Baumaßnahmen ist zwischen 01.03. und 31.08. generell abzusehen (Wochenstubenzzeit von Fledermäusen und Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind generell außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).
- Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebiets LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen).

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.

#### 14.2 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die entstehende Bebauung und die noch fehlende Eingrünung geprägt. Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Zur Einbindung des Ortsrandes empfiehlt sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere die Anpflanzung von Laubbäumen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Durch die vorliegende Planung ist mit keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

#### 14.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Breithecker Feld“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes bisher ein Allgemeines Wohngebiet

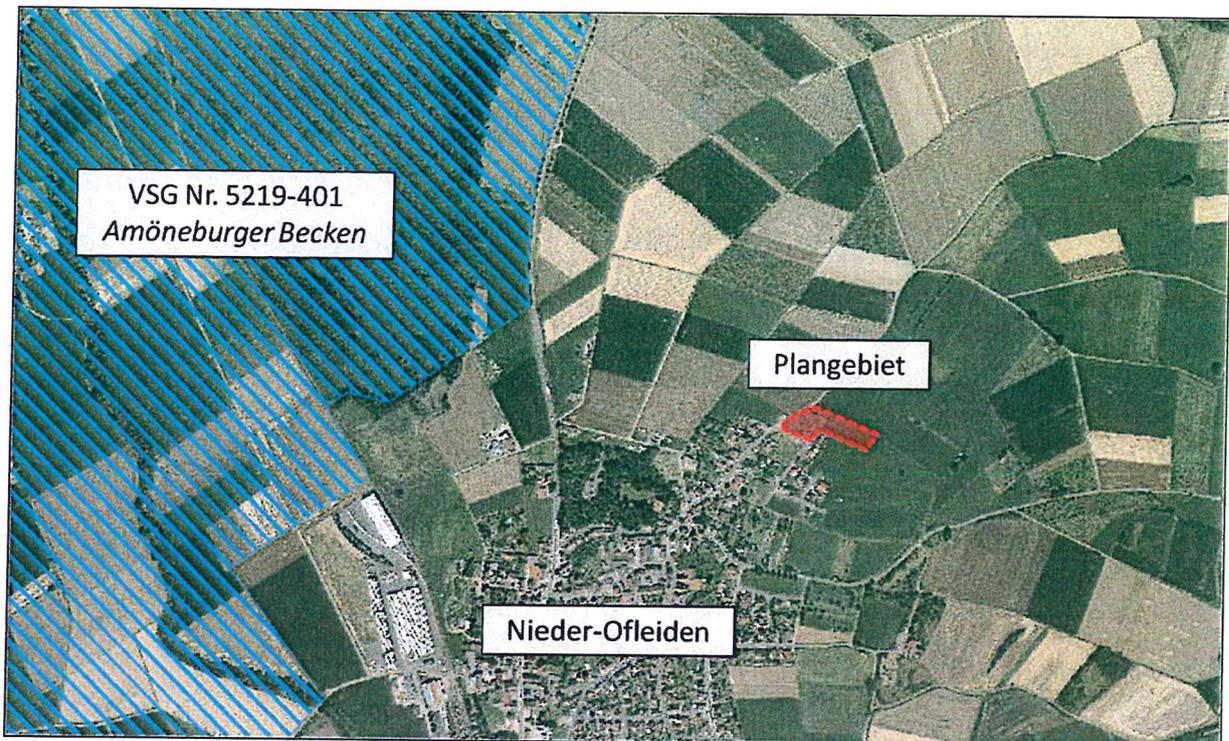
i.S.d. § 4 BauNVO mit eingeschossiger Bauweise aus. Während das Gebiet im westlichen Bereich bereits bebaut ist, sind im östlichen Bereich noch landwirtschaftliche Flächen zu finden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Amöneburg. Teilbereich „Die Rottländer“ sowie innerhalb der Schutzzone IIIB Wohratal-Stadtallendorf, die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf.

Über die vorliegende Bebauungsplanänderung soll eine behutsame Nachverdichtung und eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden, so dass die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes von I auf II erhöht wird. Zur Eingriffsminimierung sind Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; dauerhafte Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung werden sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken, wo im Zuge der weiteren Erschließung mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

#### **14.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 5219-401 „Amöneburger Becken“ in rd. 0,5 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Da die vorliegende Planung somit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten zu erwarten.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, 22.06.2018).

#### 14.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

#### 14.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 14.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

#### 14.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.