Kreisstadt Homberg (Efze)

Bebauungsplan Nr. 8 "Am Steinacker"

Stadtteil Caßdorf

SATZUNG 28.09.2020

Änderungen nach dem Entwurf sind rot markiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2 sind von den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind generell unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff.BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite.

1.2.3 Im WA sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1+2) sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines 15,00 m tiefen Bereichs, ab der zur Erschließung des Grundstücks bestimmten Straße zu errichten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5.2 Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder naturnah angelegten Teichen zurückgehalten werden. Je 10 m² Dachfläche sollte eine Regenrückhaltung im Umfang von 0,4 m³ vorgesehen werden. Die Verwertung als Brauchwasser ist zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als lockerer Gehölzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum/100 m² und 1 Strauch/10 m²) und dauerhaft zu unterhalten. Zudem ist je abgeschlossene 250 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein weiterer standortheimischer Obst- oder Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.2 aufgeführten Arten.

1.6.2 Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Himbeere (Rubus idaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Stachelbeere (Ribes uvacrispa), Waldrebe (Clematis spec.), Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), sowie halb- und hochstämmige Obstbäume.

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1 Die zulässige Dachform des Hauptdaches im WA 1 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45 Grad; zur Dacheindeckung des Hauptdaches sind ausschließlich Ziegel (Ton oder Beton) zulässig. Die zulässige Hauptdachneigung im WA 2 beträgt 0-45 Grad. Flachdächer bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen zu begrünen (mind. 8 cm Substratschicht). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2.1.2 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig, dies gilt auch für Flachdächer.

2.1.3 Als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken und Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Ebenfalls zulässig sind geputzte oder aus Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe. Unzulässig sind unverkleidete Betonmauern.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d + 25a)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Rasen, Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen). Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Homberg (Efze) in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Homberg (Efze) oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.

3.3 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-

Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.4 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

3.5 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z. B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.