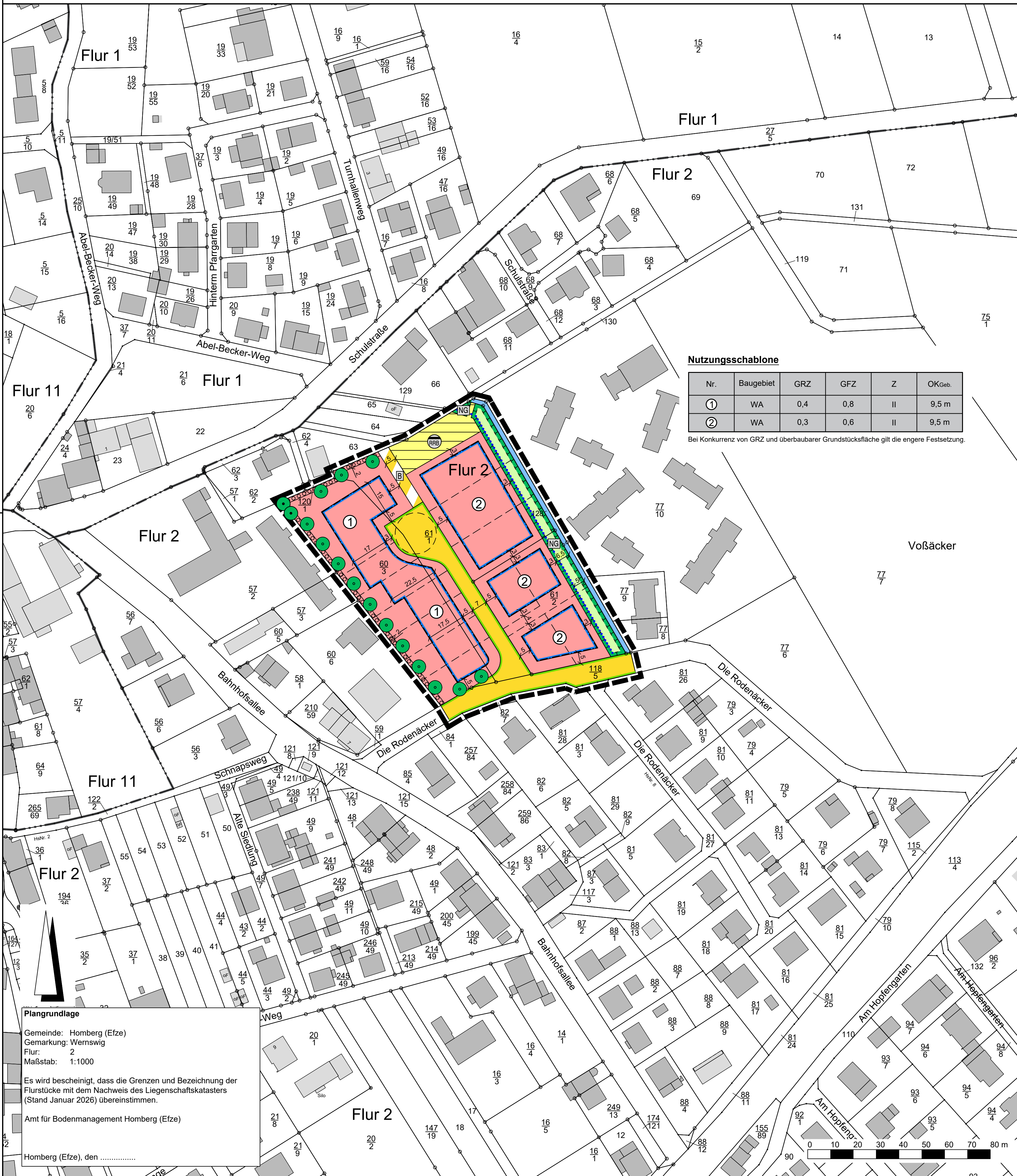


Kreisstadt Homberg (Efze), Stadtteil Wernswig

Bebauungsplan Nr. 5

2. Änderung im Bereich "Die Rodenäcker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt über EGRFB, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Betriebsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen
Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Gewässerrandstreifen
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante auf 9,50m über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrläufen, Garagen, Carports und Hofflächen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrläufe i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.3.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen (NG)

Maßnahme: Die bestehenden grabenbegleitenden Gehölze sind zu erhalten. Neophyten (invasive, standortfremde Arten) sind zu entfernen. Der Saum ist durch eine ein- bis zweijährige Mahd dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je Symbol in der Plankarte für das Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenauswahl 4.1). Die in der Plankarte angegebenen Pflanzstandorte (Neuanpflanzung) können um bis zu 3 m versetzt werden.

1.5 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum, 1. Ordnung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1). Der Standort für potentielle Ersatzpflanzungen der Bäume kann um bis zu 3 m variiert werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Neigung von 20° bis 45° sowie Zeldächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Zur Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig.

Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Drahtgeflecht oder Stabgitter in Verbindung mit regionaltypischen Laubstäuchern oder Kletterpflanzen, sowie standortgerechte Laubhecken zulässig.

Es gilt die maximale Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestabstand von 0,15 m zum Boden.

Betonsockel, Mauersockel und Mauern sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzaune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der nicht überbauten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als natürliche Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen.

30% dieser Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste 4.1). Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzusehenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Die Verwendung von Schotter, Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Garten-/Brauchwassernutzung).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens Buchsbaum
Cornus sanguinea Roter Hainriegel
Corylus avellana Hasel
Eucornus europaea Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faulbaum
Gerardia tinctoria Färbeginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Lonicera caerulea Heckenkirsche
Malus sylvestris Wildapfel
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Ribes div. spec. Beerensträucher
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Vollerger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne
Calluna vulgaris Heidekraut
Chamaemelum div. spec. Zierquell
Cornus florida Blumenhainriegel
Cornus mas Korallkirsche
Cornus mas Deutzie
Forsythia x intermedia Forsythie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea macrophylla Hortensie
Lonicera caprifolium Gartengeißblatt
Lonicera nigra Heckenkirsche
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. Magnolie
Meisa div. spec. Zierapfel
Philadelphus div. spec. Falscher Jasmin
Rosa div. spec. Rosen
Spiraea div. spec. Spiree
Weigela div. spec. Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Clematis vitalba Wald-Rebe
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Lonicera spec. Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspid. Wilder Wein
Polygonum aubertii Knotenrich
Wisteria sinensis Blaurenge

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Kreistadt Homberg (Efze) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Stängelreste, Ziegelreste entdeckt, 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 (§ 21 HDSchG).

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise (Allgemein)

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

4.5 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist zu den Gewässern im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. In den Gewässerrandstreifen ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Auf Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 HWG und § 37 HWG zu belassen und zu verwerten oder über die belastete Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A138-1 (z.B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert werden, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.7 Gasleitungen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der 2. Änderung verläuft eine Gasleitung der EAM Netz GmbH mit Hausanschlussleitungen, die zu berücksichtigen sind. Vor Tiefbauarbeiten ist daher das Regioteam der EAM Netz GmbH (Tel. 05682-7341-4133) zu kontaktieren.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreistadt Homberg (Efze) hat am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG und § 91 HBO die Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 5 sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk:

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

Homberg (Efze), den _____

Der Magistrat

Bürgermeister

Inkrafttreten:

Die Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 5 der Kreistadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig ist mit der amtlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Homberg (Efze), den _____

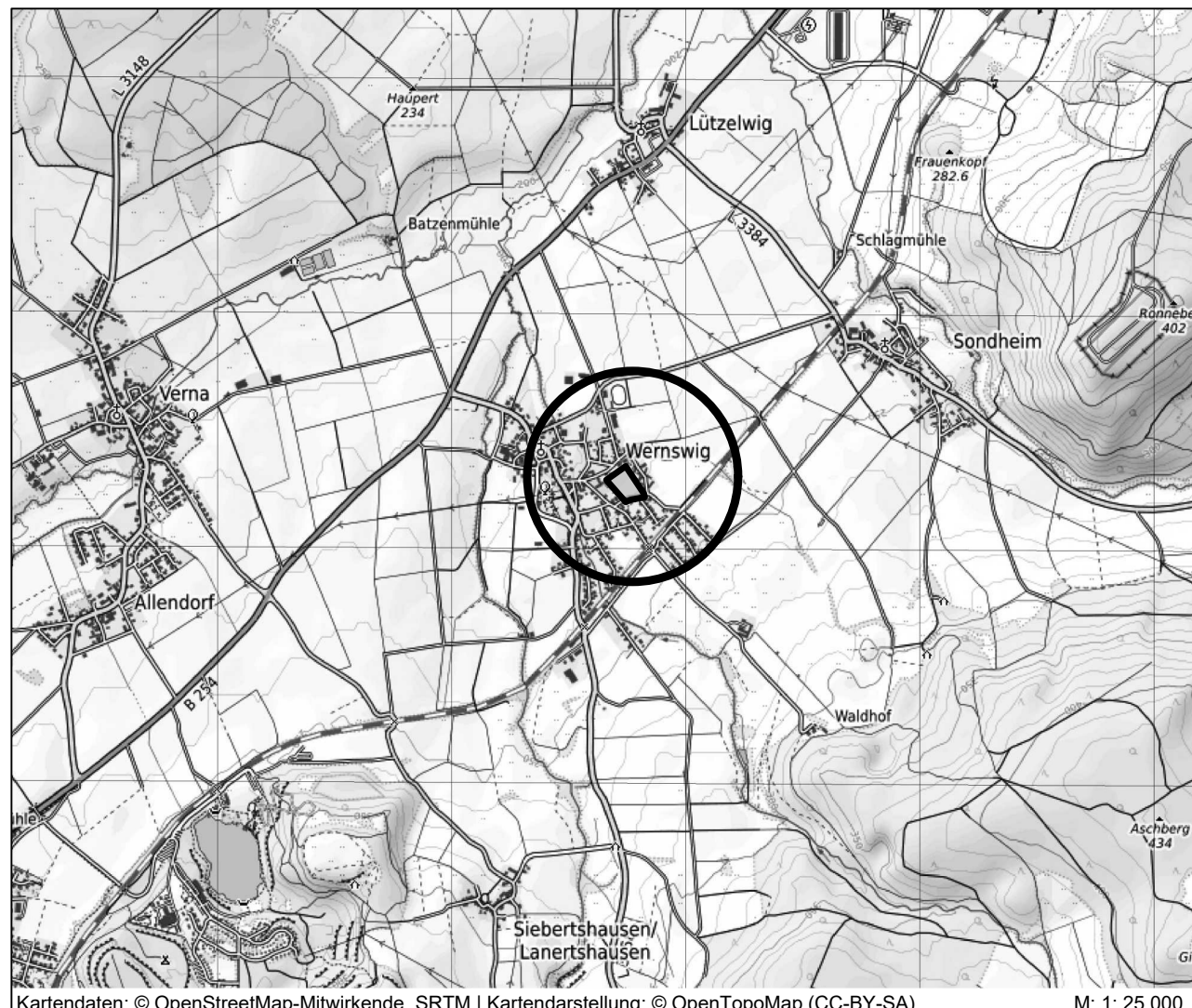
Der Magistrat

Bürgermeister

Kreisstadt Homberg (Efze), Stadtteil Wernswig

Bebauungsplan Nr. 5

2. Änderung im Bereich "Die Rodenäcker"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand: 15.09.2026

Projektleitung: Wolf, Lindner

CAD: Bell

Maßstab: 1 : 1.000

Projektnummer: 25-3130