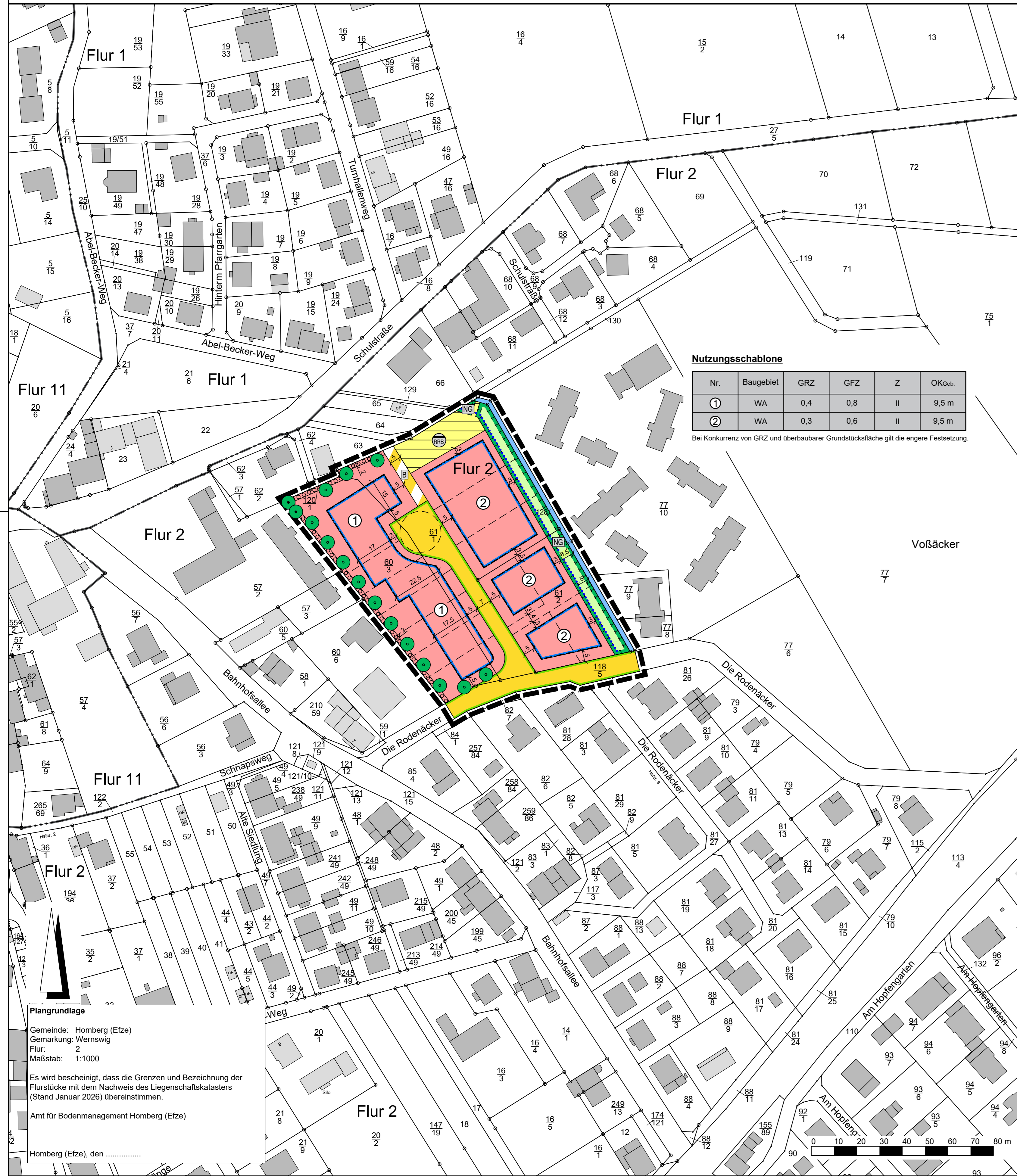


Kreisstadt Homberg (Efze), Stadtteil Wernswig

Bebauungsplan Nr. 5

2. Änderung im Bereich "Die Rodenäcker"



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	WA	0,4	0,8	II	9,5 m
②	WA	0,3	0,6	II	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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),
Planzeichenverordnung 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 Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

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

- Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Umgranzung 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 EGRFB) 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 Umfahrungen, 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 Eingriffsminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrungen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen 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)

1.4.1 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.

1.4.2 Je Symbol in der Plankarte für das Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbau 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 Laubbau 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)

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

2.1.2 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.

2.1.3 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)

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

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

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

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

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

2.3.1 100% der nicht überbauten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als natürliche Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen.

2.3.2 30% dieser Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbau 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.

2.3.3 Die Verwendung von Schotter, Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksflächen 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
 - Eucynimus europaea Pfaffenhütchen
 - Fraxinus alnus Faulbaum
 - Gerardia linctoria Farnegigstler
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Lonicera caerulea Hückerkirsche
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüme):**
- Amelanchier div. spec. Felsenbirne
 - Calluna vulgaris Heidekraut
 - Chamaemelum div. spec. Zierquicke
 - Cornus florida Blumenhainriegel
 - Cornus mas Koralleiche
 - Deutzia div. spec. Deutzie
 - Forsythia x intermedia Forsythie
 - Hamelia mollis Zaubernuss
 - Hydrangea macrophylla Hortensie
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**
- Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
 - Clematis vitacea Wald-Rebe
 - Hedera helix Efeu
 - Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
 - Lonicera spec. Heckenkirsche
 - Parthenocissus tricuspid. Wilder Wein
 - Polygonum aubertii Kletterich
 - Wisteria sinensis Blauregen
- Artenliste 5 (Obstbäume):**
- 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 Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

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 Kreisstadt 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.

4.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Kreisstadt 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, Steingeräte, Skelettreste 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)

4.4.1 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 Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

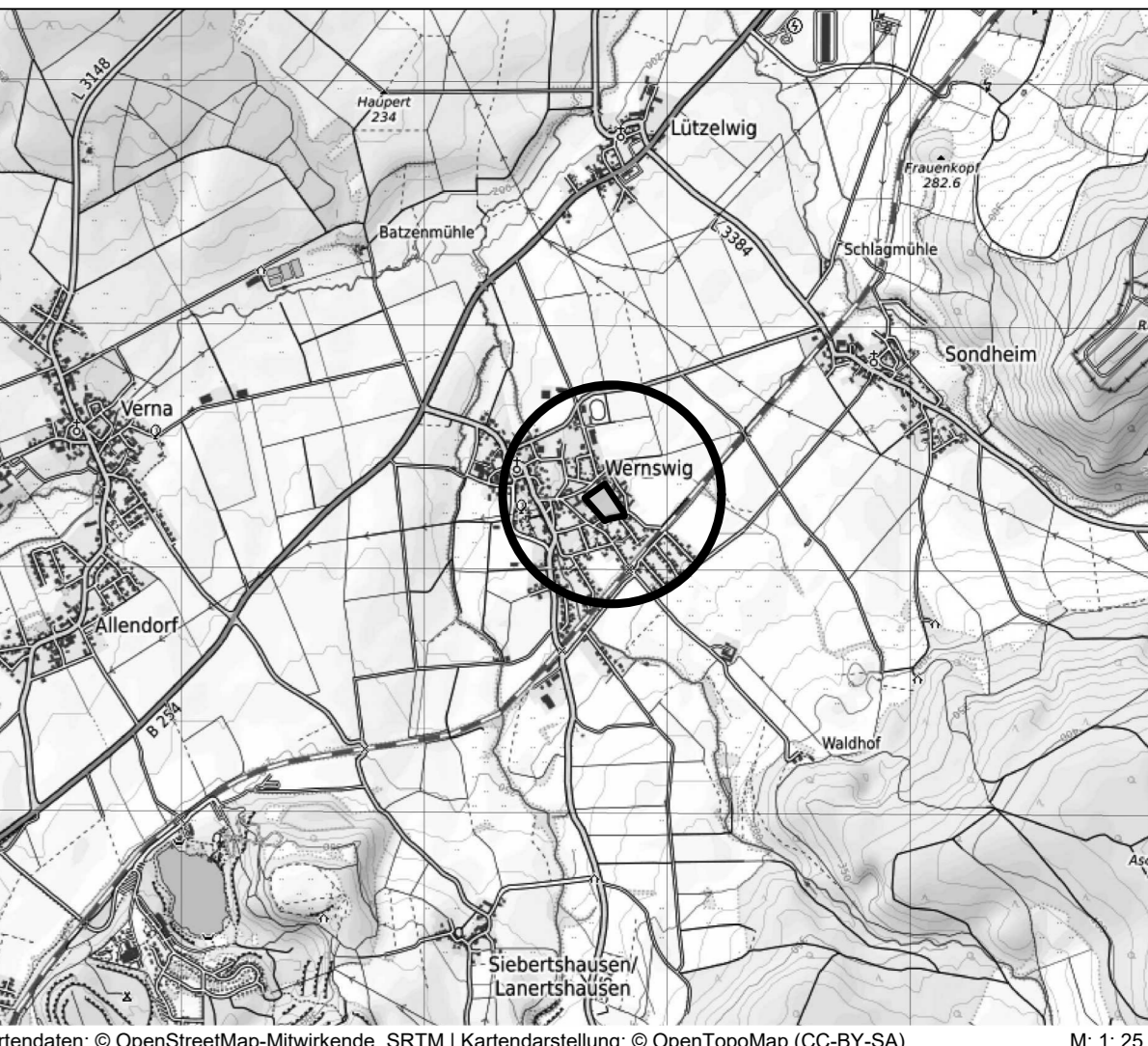
4.4.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung, mit starker Bodenansichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden.

4.5 Gewässerrandstreifen

4.5.1 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.

4.5.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Punkt 3 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot kann im Einzelfall nach § 23 Abs. 2 HWG i.V.m. § 39 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Kreisstadt Homberg (Efze), Stadtteil Wernswig Bebauungsplan Nr. 5 2. Änderung im Bereich "Die Rodenäcker"



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

Stand: 07.05.2026

Entwurf

Projektleitung: Wolf, Lindner
CAD: Bell
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 25-3130