

Niederschrift

über die 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am Mittwoch, den 22.11.2022,
20.00 Uhr, Bürgertreff, Am alten Friedhof 2

Beginn: 20.02 Uhr
Ende: 21:33 Uhr

Anwesende Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Frank Barget Vorsitzender
Alexander Kovacsek, Stellv. Vorsitzender
Antje Schöny
Karin Parlow
Wilhelm Dietzel in Vertretung für Armin Deckenbach

Anwesende Mitglieder der Gemeindevertretung nach § 62 Abs. 4 HGO

Ursula Dietzel, Gemeindevertretervorsitzende

Anwesende Sachverständige nach § 62 Abs. 6 HGO

-/-

Anwesende Mitglieder des Gemeindevorstandes

Michael Göllner, Bürgermeister
Karin Schäfer, Beigeordnete
Andreas Dietzel
Helmut Kropp, Beigeordneter

Es fehlten entschuldigt

Armin Deckenbach
Sigrun Krauch, Beigeordnete

Es fehlten unentschuldigt

-/-

Zeit, Ort und Tagesordnung waren vor der Sitzung öffentlich bekanntgemacht worden. Gegen die ordnungsgemäße Einladung wurden keine Einwendungen erhoben. Die Vorsitzende stellte die Beschlussfähigkeit bei Beginn der Sitzung fest.

Tagesordnung:

1. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 7. Sitzung am 27.09.2022 des Bau- und Planungsausschusses
2. Vorstellung der Machbarkeitsstudie „Auf der großen Burg“
3. Verschiedenes

Nach Verlesen der Tagesordnung wurden folgende Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen und Anträge eingebracht.

-/-

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt.

Zu Punkt 1. der Tagesordnung:

Einwendungen gegen die Niederschrift über die 7. Sitzung am 22.07.2022 des Bau- und Planungsausschusses liegen nicht vor.

Zu Punkt 2. der Tagesordnung:

Frau Schade, die die Machbarkeitsstudie erstellt hat, stellte diese vor und beantwortete im Anschluss Fragen.

Es wird vorgeschlagen, dass Prof. Norbert Fischer-Schlemm der Ersteller des Verkehrsgutachtens, zu einem Ausschusstermin eingeladen wird.

Die Präsentation von Frau Schade wird der Niederschrift beigelegt.

Zu Punkt 3. der Tagesordnung:

Verschiedenes

- Herr Göllner soll die Steuereinnahmen aus dem Gewerbegebiet dem Ausschuss mitteilen.



Barget
Vorsitzender



Brezina
Schriftführer

Gemeinde Hammersbach, Ortsteil Marköbel
Machbarkeitsstudie
„Auf der großen Burg“

Bauausschussitzung 22.11.2022

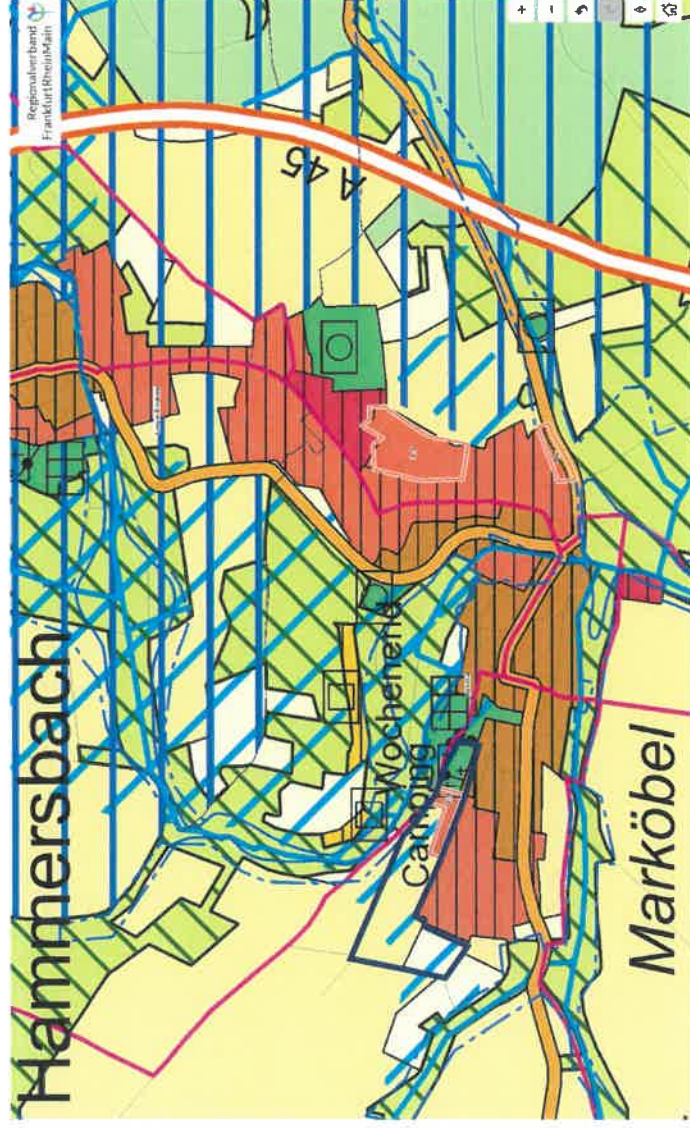
Luftbild



Fotos – ein erster Eindruck

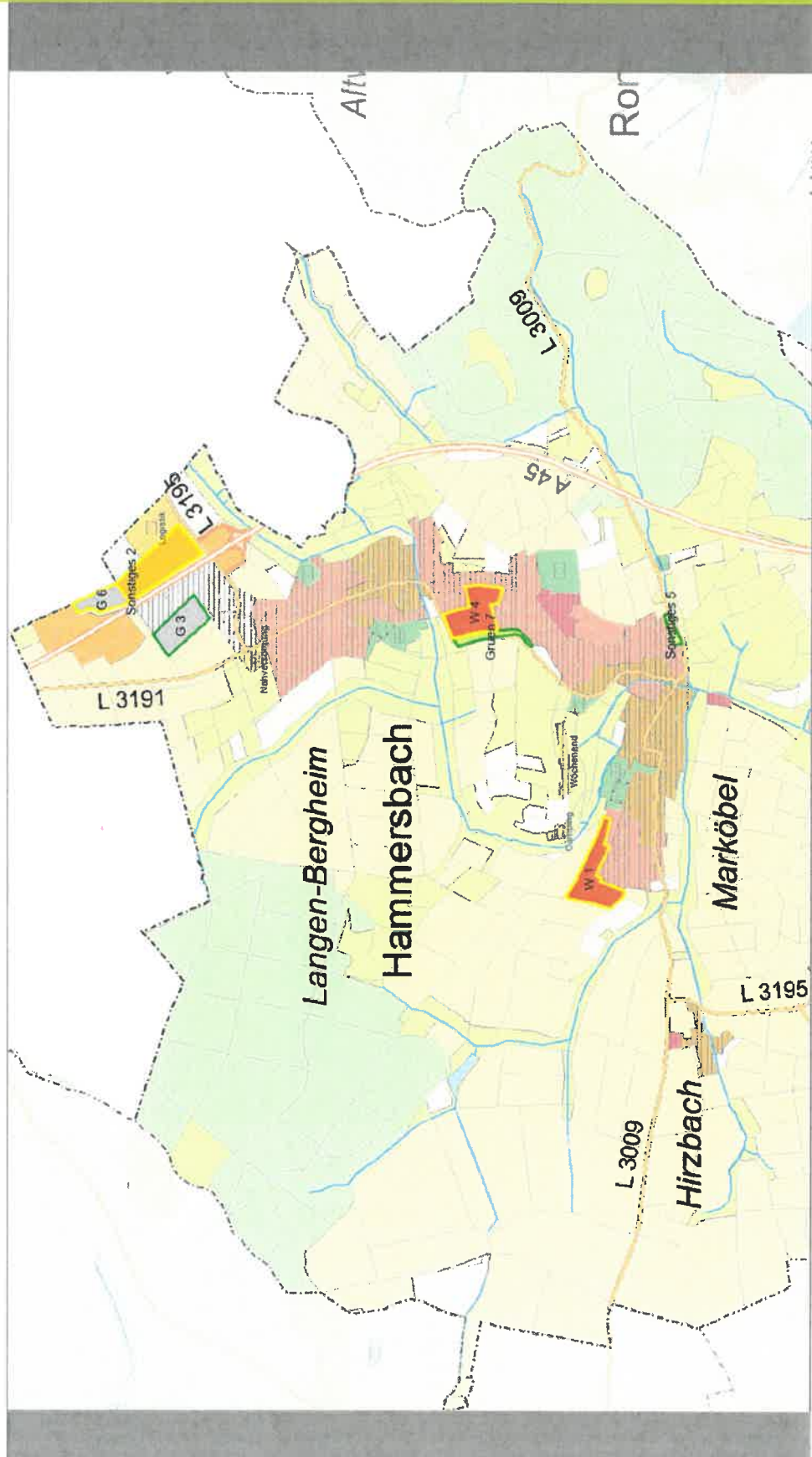


Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)



- Plangebiet: Wohnbaufläche (Planung), Grünfläche, Vorranggebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
 - Bauliche Dichte: ländlicher Siedlungstyp, d.h. 25 bis maximal 40 WE/ha Bruttowohnbauwand
- Änderung des RegFNP ist erforderlich
→ Antrag auf Zielabweichung wird lt. STN RP bei Gesamtentwicklung ebenfalls erforderlich

Gemeindegespräche 2019 - Protokollkarte



Vorschläge der Kommune zum RegPlN2030-Vorentwurf
Zielsetzung

- Wohnbaufläche, Bestandgeplant
- Gemischte Baufläche, Bestandgeplant
- Gewerbliche Baufläche, Bestandgeplant
- Fläche für den Gemüsebedarf, Bestandgeplant
- Sonderbaufläche, Bestandgeplant
- Grünfläche**
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestandgeplant
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft
- Weid, BestandZuwachs
- Oberflächlich bedeutsames Flächenanbau mit Flächen für die Schilfröhre, für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Still- und Fließgewässer
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestandgeplant
- Fläche für den Straßenverkehr
- Fläche für den Schienenverkehr
- Zentraler Versorgungsbereich/Potenzialfläche
- Schiene
- Straße
- Sonstiges
- Schienen-Haldepunkt
- Sonstiges

Behandlung des Vorschläges

- Aufnahme
- Prüfungtrag
- Entfällt

Das Vorkommensgebiet im Kartennutzen bezieht sich auf die UTM-Zonen 32 N.
Die geographischen Koordinaten der Kartennutzen entsprechen der UTM-Systeme ab März 2019.
© 2019 Protokollkarte
Kommunales Informationszentrum zum RegPlN2030-Vorentwurf, Freiwaldstr. 13, 20189
Langen-Bergheim

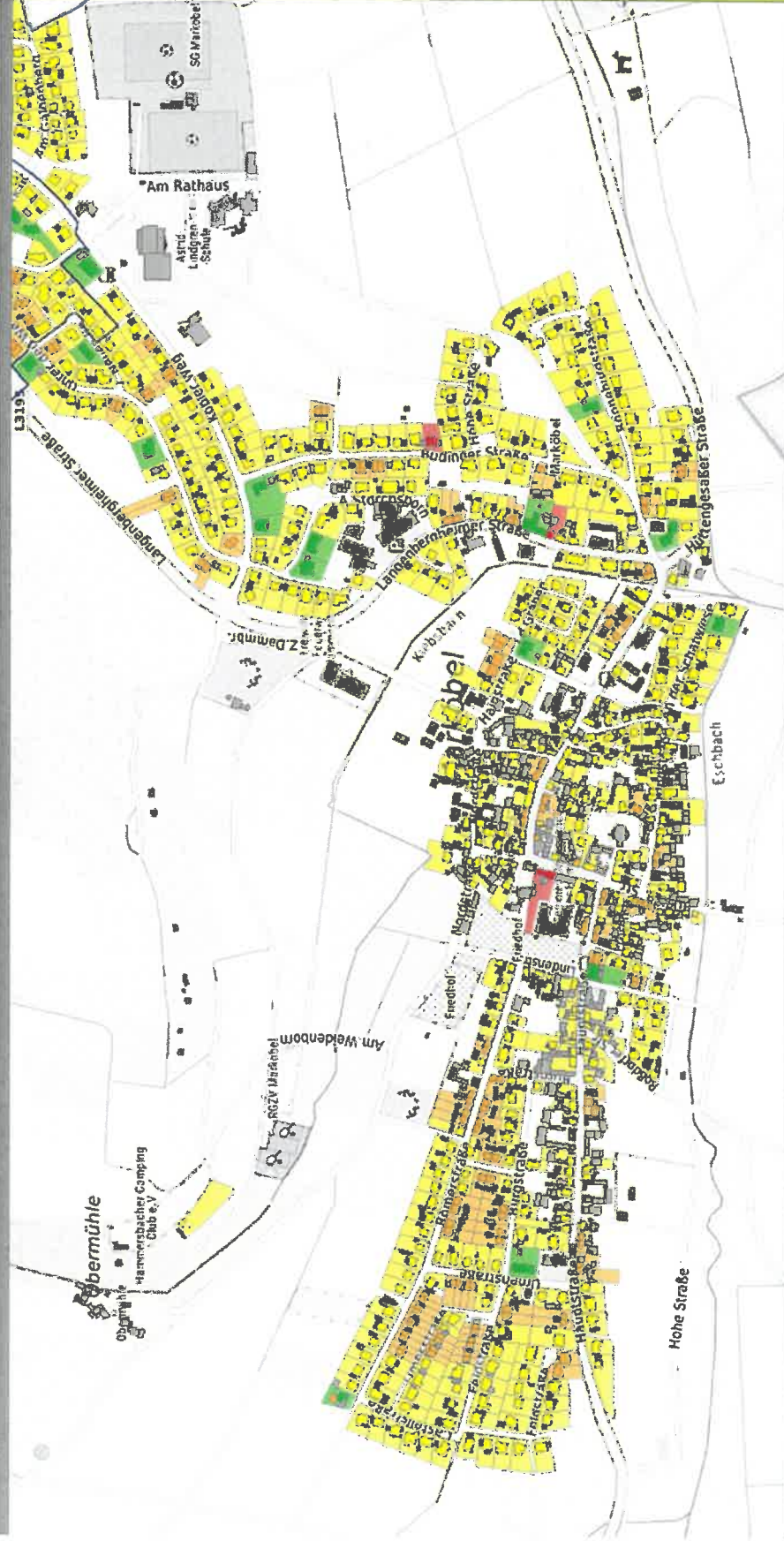
Kommunengespräch 2019
Hammersbach
Anlage 2: Karte zum Protokoll
Vorschläge zum RegPlN2030-Vorentwurf
Mitteilungen der Kommune ab März 2019, ergänzt im Kommunengespräch im Rahmen der Information



Ausgegeben: Hammersbach
12/2019
1:25.000

Hammersbach
Regionalverband für Landwirtschaft
Landwirtschaft
Hammersbach

Siedlungsflächentypologie



Politische Grenzen
 Politische Grenzen
 Gemeindegrenzen
 Ortsteilgrenzen

GEM_NAMEXX

Siedlungsflächentypologie: Regionalverband

Gebäudetyp

- 1 Ein- oder Zweifamilienhaus
- 2 Doppelhaushälfte
- 3 Reihenhäuser
- 4 Mehrfamilienhaus
- 5 Blockrandbebauung
- 6 Hochhaus
- 9 k.A.

Siedlungsflächentyp

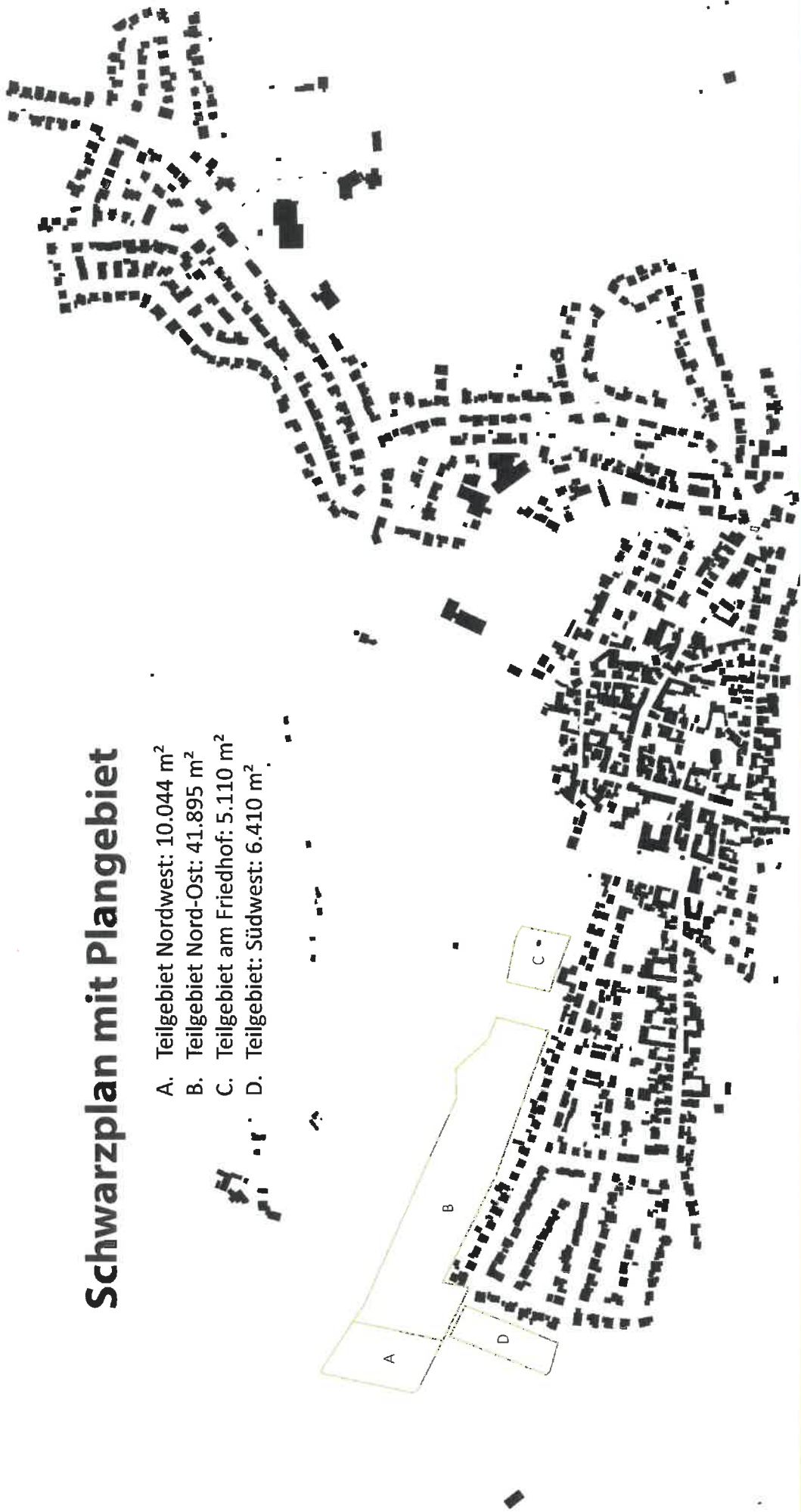
- 1 Ein- oder Zweifamilienhaus
- 2 Doppelhaushälfte
- 3 Reihenhäuser
- 4 Mehrfamilienhaus
- 5 Blockrandbebauung
- 6 Hochhaus



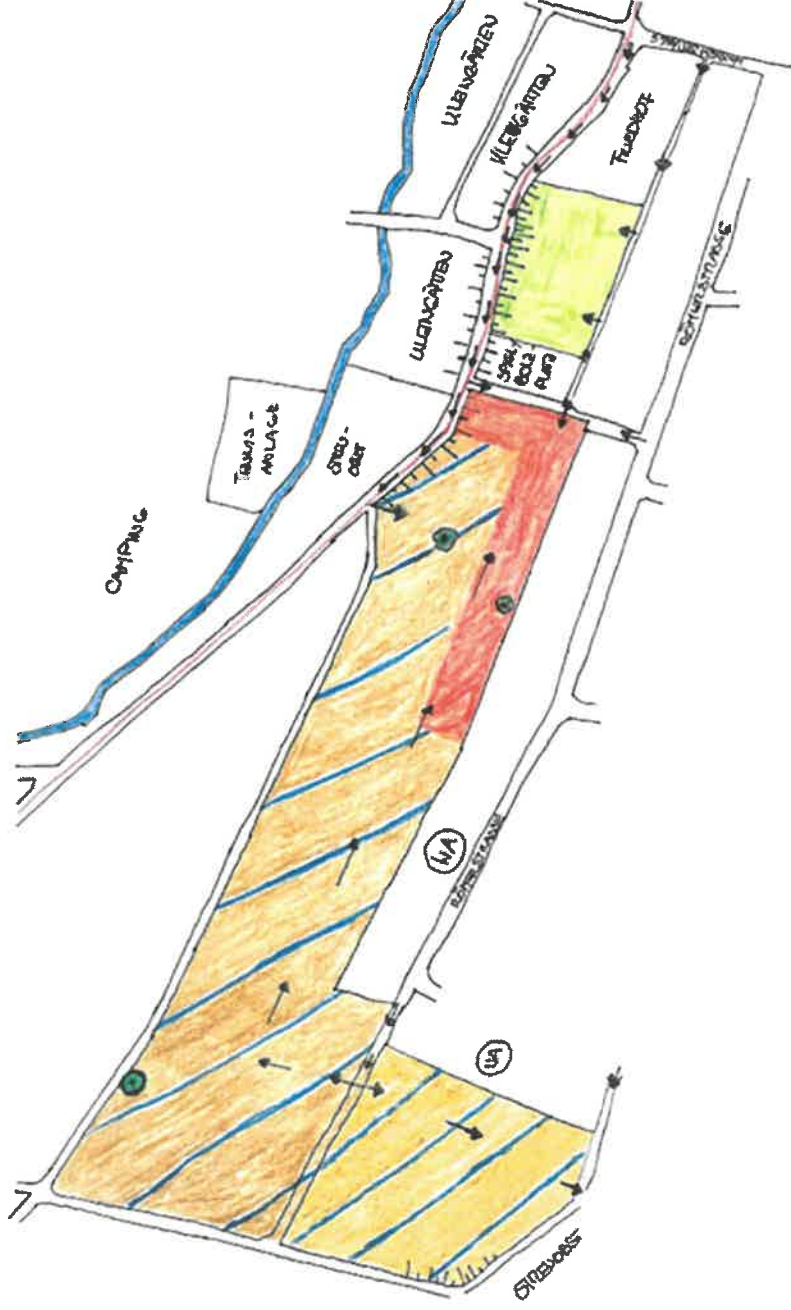
Planungsverband Ballungsraum
 Frankfurt/Rhein-Main

Schwarzplan mit Plangebiet

- A. Teilgebiet Nordwest: 10.044 m²
- B. Teilgebiet Nord-Ost: 41.895 m²
- C. Teilgebiet am Friedhof: 5.110 m²
- D. Teilgebiet: Südwest: 6.410 m²



Mängel, Chancen und Konflikte



Landwirtschaftung



Vorrang Landwirtschaft



Wohnbau, Planung



Vorbehaltsgebiet bes. Klimafunktionen



Landwirtschaftung



Vorrang Landwirtschaft



Radweg



Anbindung, Durchwegungsmöglichkeit



Erhaltenswerte Laubbäume

Variante 1

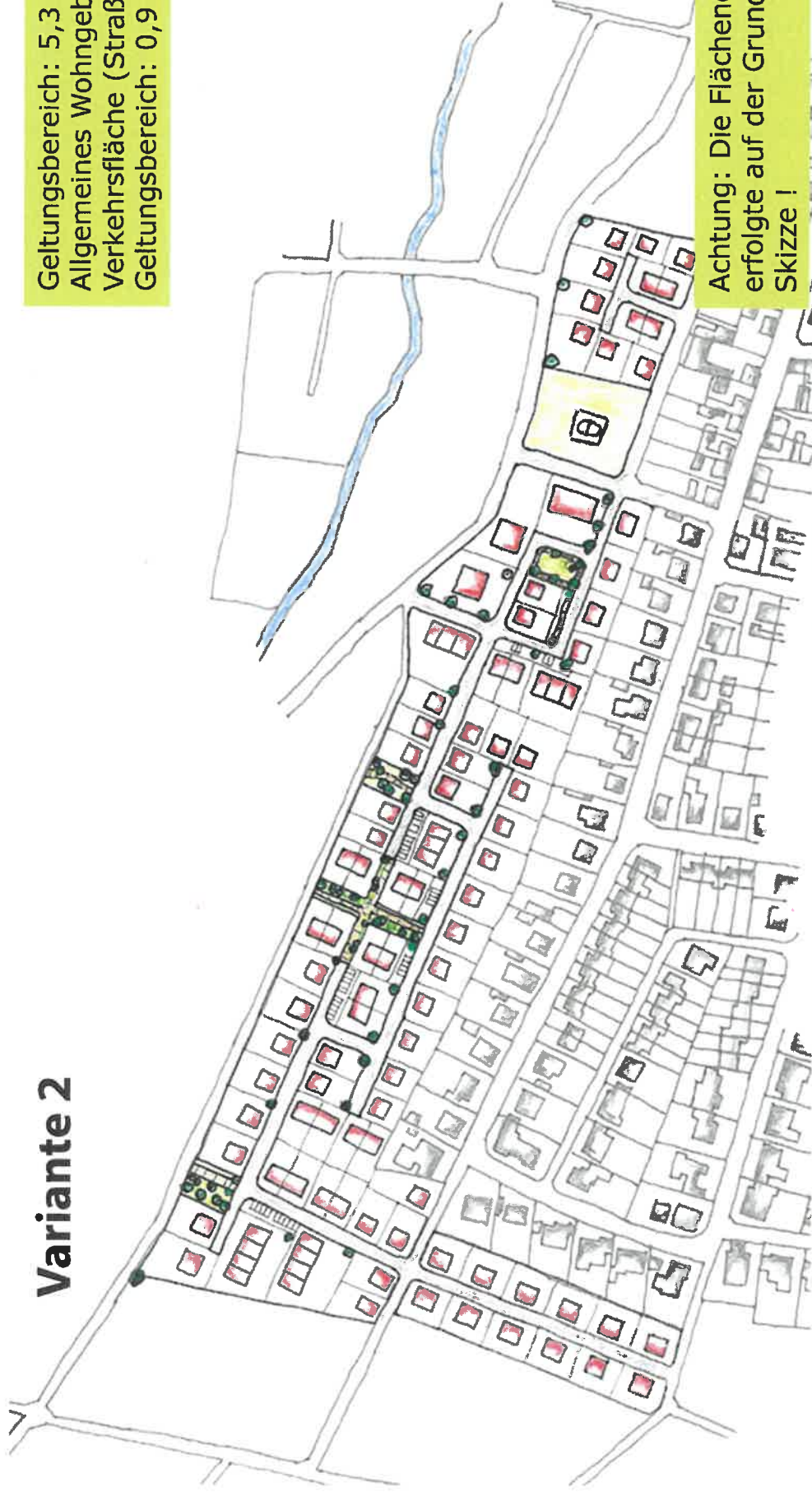
Geltungsbereich: 5,7 ha,
Allgemeines Wohngebiet: 4,7 ha,
Verkehrsfläche (Straßen) im
Geltungsbereich: 0,8 ha



Achtung: Die Flächenermittlung
erfolgte auf der Grundlage einer
Skizze !

Variante 2

Geltungsbereich: 5,3 ha,
Allgemeines Wohngebiet: 4,2 ha,
Verkehrsfläche (Straßen) im
Geltungsbereich: 0,9 ha



Achtung: Die Flächenermittlung
erfolgte auf der Grundlage einer
Skizze !

Gutachten und Stellungnahmen

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie werden folgende Untersuchungen und Gutachten eingeholt:

- Umweltplanerische Bestandsaufnahme, Übersichtsbegehung zur Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs
- Vermessung (liegt für den 1. BA vor, für die anderen Flächen noch erforderlich)
- Betrachtung der verkehrlichen Belange (liegt vor)
- Bodengutachten (liegt für den 1. BA vor)
- Planung der Ver- und Entsorgung, Entwässerung
- Durchführung eines Scoping-Termins am 23.09.2020 – Ergebnisse haben Eingang in die weitere Planung gefunden

Weiteres Vorgehen

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren für den 1. Bauabschnitt wurden zudem folgende Untersuchungen und Gutachten erforderlich:

- Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchungen
- Planung der Ver- und Entsorgung, Entwässerung (Entwurf)
- Geophysikalische Prospektion



1. Bauabschnitt



1. Bauabschnitt BPlan-Entwurf

Vorabzug



2. Bauabschnitt Fläche lt. RegFNP Vorabzug



Gestaltungsplan



Städtebauliche Kenndaten



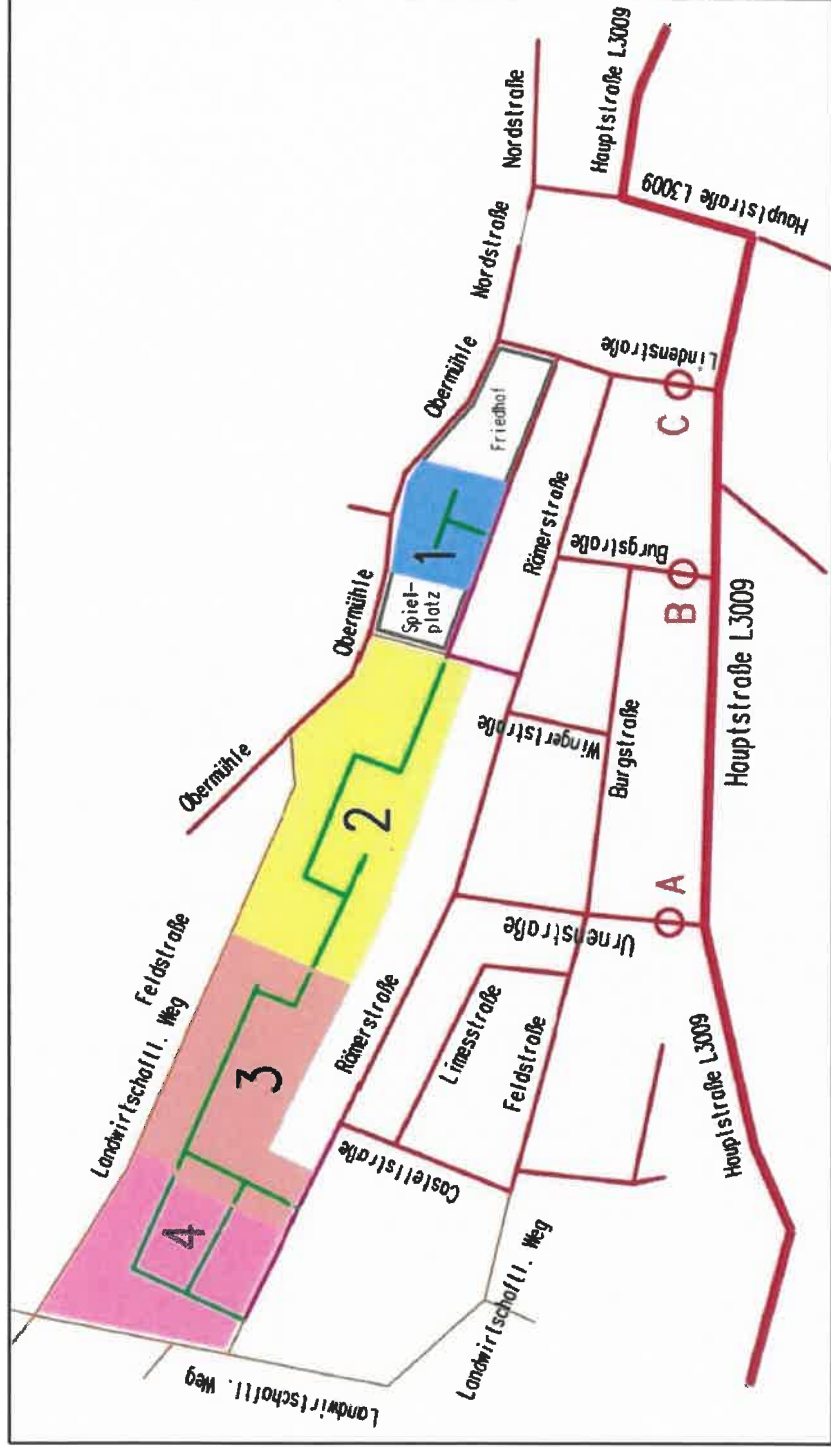
Geutungsbereich: 6,3 ha
1. Bauabschnitt: 0,9 ha
2. Bauabschnitt: 1,6 ha
3. Bauabschnitt: 2,7 ha
4. Bauabschnitt: 0,9 ha

Für den 1. BA gilt:

WA: 0,4 ha
Verkehrsfläche: 0,2 ha
Grünflächen: 0,2 ha

Insgesamt werden rd. 200 Wohneinheiten entstehen. Im ersten Bauabschnitt werden rd. 18 Wohneinheiten prognostiziert. Die Dichte liegt bei rd. 32 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauwand. Dies entspricht dem unteren Drittel der Regionalplanerischen Zielvorgaben, jedoch dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Erschließung des Plangebiets



Mögliche begleitende Planungen

Garten/Vorgarten

Zur Verbesserung des Kleinclimas und der Wohnqualität wird eine flächendeckende, blühenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodenbedeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühdern.

Als Abgrenzung sind vorzugsweise niedrige Trockenmauern oder Schnitthecken zu wählen. Auch einseitige Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Mauersockel sind zulässig (siehe Einflriedungen).



Nicht erwünscht ist die flächige Anlage von Steinerschüttungen (>2m²)

Hinweis: Auch Steinerschüttungen zählen zu den befestigten Flächen und werden zur max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gerechnet, die den Flächenanteil angibt, der überbaut werden darf. Die GRZ im Baugebiet beträgt: 0,4, d.h. 40 % überbaubare Fläche.



Gestaltung der Freiflächen

Ausdrücklich empfohlen wird die Verwendung von extensivem Blumenrasen. Die naturbelassen wirkende Rasenart erinnert an eine frische Sommerwiese; verschiedene Blüten sorgen für einen besonderen Charme, ohne übermäßigen Pflegeaufwand zu verursachen (durch vergleichsweise geringes Wachstum ist Mähen selten erforderlich, auch Entfernungen von Unkraut ist nicht nötig). Als Lebensgrundlage vieler Insekten wird außerdem das ökologische Gleichgewicht unterstützt.



Gestaltung der Freiflächen

Bepflanzung

Eine abwechslungsreiche räumliche Struktur der Begrünung entsteht aus Gehölzen, d.h. Bäumen und Sträuchern. Die wechselnde Atmosphäre der verschiedenen Jahreszeiten entsteht, jedoch maßgeblich durch Blüten- und Stauden.

Hecken

In Frage kommen insbesondere naturnahe, frohwachsende Blüten- und Beerensträucher. Hecken sowie standortgerechte Schnitthecken aus z.B. Hainbuchen, Feldahorn, Liguster, Kirschlorbeer oder Glanzspindel.

§ Hinweis zum Nachbarrecht –

Abstand zur Nachbargrenze
Bei grenznahen Pflanzungen ist das heussichle Nachbarrechtsgesetz (§ 38 ff.) zu beachten. Für einzelne Baum- und Strauchpflanzungen gilt das Gesetz unterschiedliche Grenzabstände von 4 bis 0,5 m je nach Pflanzenart und Wuchseigenschaft an (§ 38 Ziffer 1 bis 5).

Für Heckenpflanzungen sind folgende Grenzabstände einzuhalten (§ 39 Ziffer 1-3):

1. Für Hecken über 2 m = Grenzabstand von 0,75 m
2. Für Hecken bis zu 2 m = Grenzabstand von 0,50 m
3. Für Hecken bis zu 1,2 m = Grenzabstand von 0,25 m

Nicht erwünscht ist die Verwendung von Lebensbaum (Thuja) und Scheinzypressenhecken.



Gestaltungsbroschüre für private Bauherr*innen



Gebäudetypen

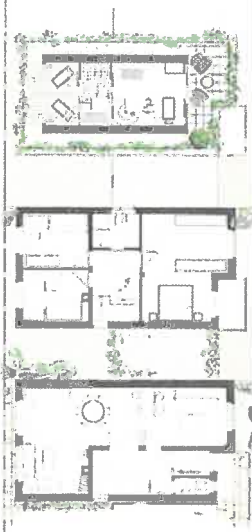
Als Schwerpunkt des auf einer Durchmischung von Wohnformen basierenden Konzepts sind Einfamilienhäuser in verdichteter Form, konkret Doppel-, Ketten- und Atriumhäuser, aber auch freistehende Einfamilienhäuser vorge-

Geschosswohnungsbau findet sich verstärkt im Norden und Westen neben der Eisenbahnstrecke und wird ansonsten punktuell in die Nachbarschaften eingestreut.

■ Gestaltungsbroschüre für private Bauherr*innen



Kettenhäuser



Plan!ES

Danke für ihre Aufmerksamkeit!



Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

06 41/87 73 634-0
info@plan-es.com
www.plan-es.com