

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

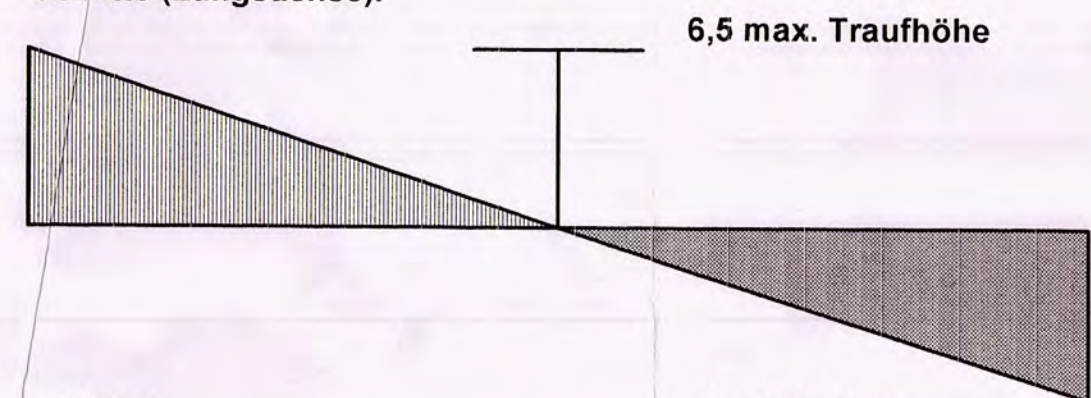
In den als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauGB gekennzeichneten Flächen sind nach § 1 (5) BauGB die in § 6 (2) Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Tankstellen).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt:

- Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhallen im Mischgebiet 1 + 2 max. 6,5 m
- Traufhöhe der Wohngebäude und Institutsgebäude im Mischgebiet bei eingeschossiger Bauweise max. 4,5 m bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,5 m

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).



**3. BAUWEISE**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Baugebiet II festgesetzt, dass die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenschränkung).

**4. GRÜNÖRDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- Aspe: Populus tremula
  - Bergahorn: Acer pseudoplatanus
  - Eberesche: Sorbus aucuparia
  - Esche: Fraxinus excelsior
  - Feldahorn: Acer campestre
  - Hainbuche: Carpinus betulus
  - Stieleiche: Quercus robur
  - Traubeneiche: Quercus petraea
  - Vogelkirsche: Prunus avium
  - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER:**
- Hartrieel: Cornus sanguinea
  - Haselnuß: Corylus avellana
  - Hundsrose: Rosa canina
  - Salweide: Salix caprea
  - Schneeball: Viburnum opulus
  - Schwarzdorn: Prunus spinosa
  - Weißdorn: Crataegus monogyna/Cr. laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen weder Biozide noch Düngemittel ausgebracht werden.

Mindestpflanzenqualität der Bäume: Hochstämme, 3 x v, m.B., Stammdurchmesser 4,5 – 5 cm, Pflanzverband 10 x 10 m Höhe 2 bis 2,5 m. Mindestqualität der Sträucher: 2 x v, o.B., Höhe 1,2 bis 1,5 m, Pflanzverband 2 x 5 m.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- KLETTERGEHÖLZE:**
- Efeu: Hedera helix
  - Waldrebe: Clematis vitalba
  - Wilder Wein: Parthenocissus quinquefolia

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Vorschlagsliste A.4).

5.2 Stellplätze und vor allem Lagerplätze sind - soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. In den Pflanzstreifen werden Laubgehölz-Hochstämme im Pflanzverband 10 x 10 m (100 m<sup>2</sup>/Baum) vorgesehen (Hochstämme 3 x v, m. B., Durchmesser 4,5 bis 5 cm, 2 bis 2,5 m Höhe, mit Dreibeck gestützt, durch Plastikmanschetten gegen Fegen- und Wildverbiss gesichert, durch 20 Pflanzinseln à 50 m<sup>2</sup> für die Initialpflanzung von Sträuchern über die Fläche verteilt. In jeder Pflanzinsel werden 10 Sträucher, 2 x v, o.B., 1 bis 1,2 m hoch gesetzt.

- 5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.
8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
6. DACHGESTALTUNG  
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in grauen, schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren. Die Dachneigung wird mit 10 bis 40° festgesetzt und sind - soweit es wirtschaftlich vertretbar und technisch möglich ist - zu begrünen.
7. BAUGESTALTUNG  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen.
8. WERBEANLAGEN  
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) dürfen die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten. Eine Leuchtklamme mit Buchstaben oder Symbolen über 1,0 m Größe ist nicht zulässig.
9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
In den Baugebieten sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
10. EINFRIEDUNGEN  
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel mit mind. 15 cm Bodenabstand in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
11. Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen weder Biozide noch Düngemittel ausgebracht werden.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
12. BODENFUNDE  
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichtliche Marburg, den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Vogelsbergkreises zu richten.
13. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER  
Regenwasser von den Dachflächen sowie Drainagewasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten, d.h. soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
14. ALTLASTEN  
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altlagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN
- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:  
 -- Baugesetzbuch (BauGB v. 2005),  
 -- BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
 -- Planzeichenverordnung (PlanV 90),  
 -- Hess. Bauordnung (HBO),  
 -- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) -  
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) am 02.11.2005 beschlossen.

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 20.06.2005 bis einschließlich 04.07.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 23 vom 08.06.2005.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 05.12.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Mitteilungsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 49 vom 07.12.2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 19.12.2005 bis einschl. 23.01.2006.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 3 vom 13.09.2006.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 14.03.2006 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

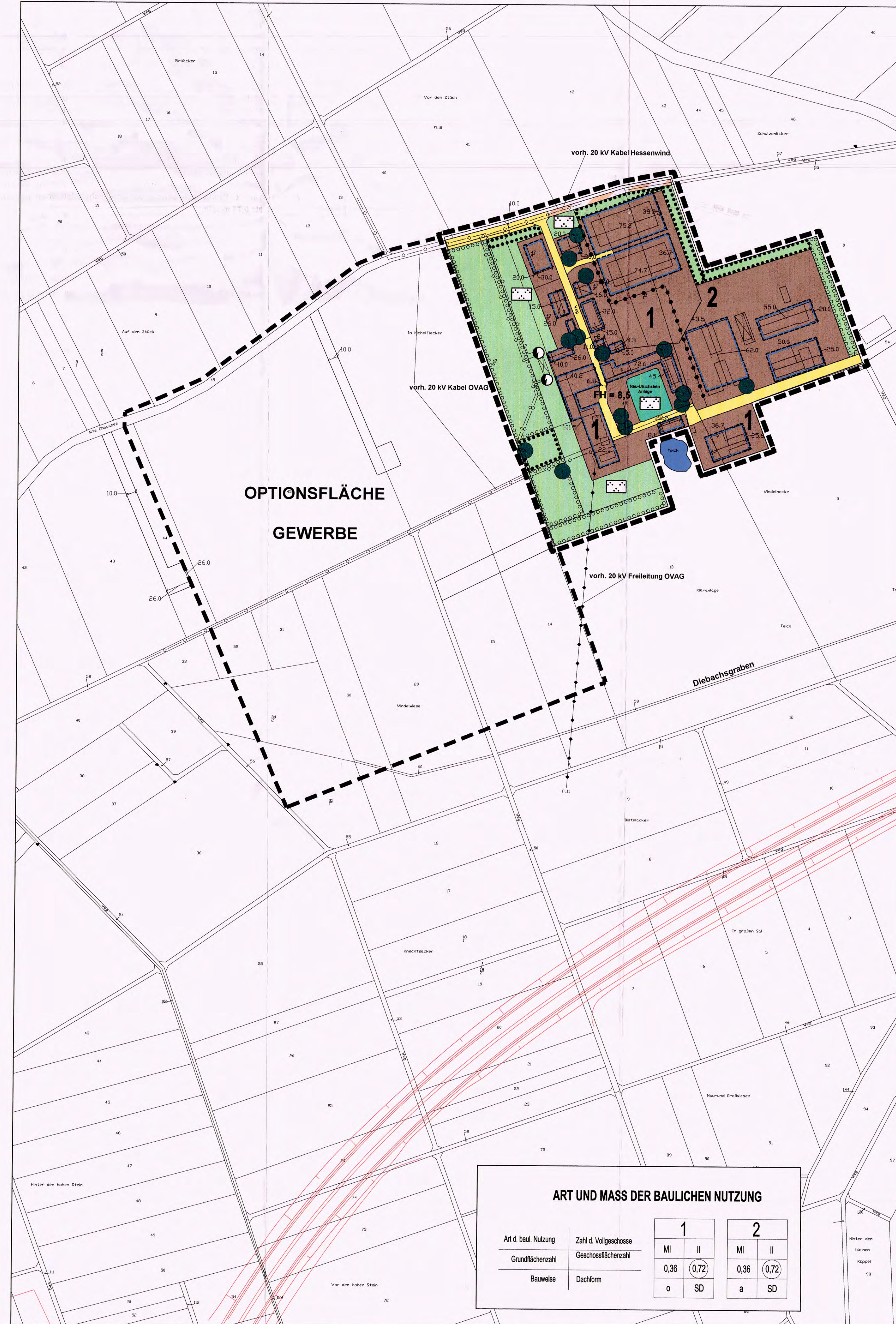


13 Sep 06  
(Datum)

(Unterschrift)  
Bürgermeister

13 Sep 06  
(Datum)

(Unterschrift)  
Bürgermeister



**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2	
		MI	II	MI	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,36	0,72	0,36	0,72
Bauweise	Dachform	o	SD	a	SD

**Planzeichen**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

MI Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,72 Geschossflächenzahl  
0,36 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
SD,WD,PD Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach  
FH = 8,5 max. Firsthöhe in Metern  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Strassenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**

Elektrizität

**HAUPTVERSORGSLEITUNGEN**

unterirdisch  
oberirdisch

**GRÜNFLÄCHEN**

Private Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen  
S Schutzpflanzung  
V Verkehrsgrün  
parkartige Freiflächen in der Hofreife mit Laub- und Obstbäumen

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Bäumen  
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Erhalten von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Grenze der gewerblichen Optionsfläche  
Massangaben in Meter  
Grenze unterschiedlicher Nutzung

**Bebauungsplan "Neu Ulrichstein"**



Stadt Homberg/Ohm

Masstab 1 : 2000

**Planungsgruppe Freiraum und Siedlung**

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt  
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318  
Email: planungsgruppe.fs@t-online.de

Bearbeiter / in	Zechner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	J.R. / Wei	1 : 2000	Satzung	März 2006