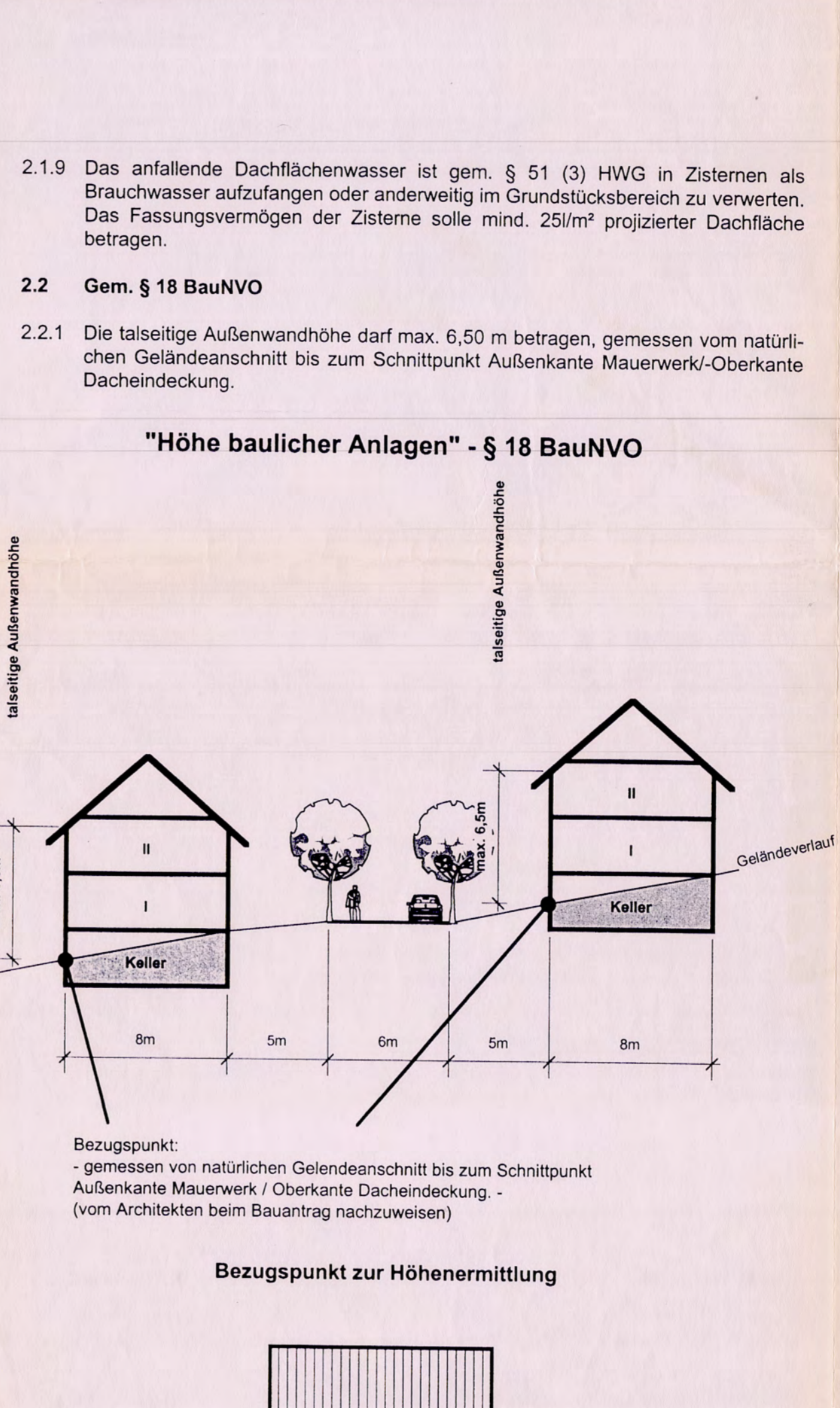
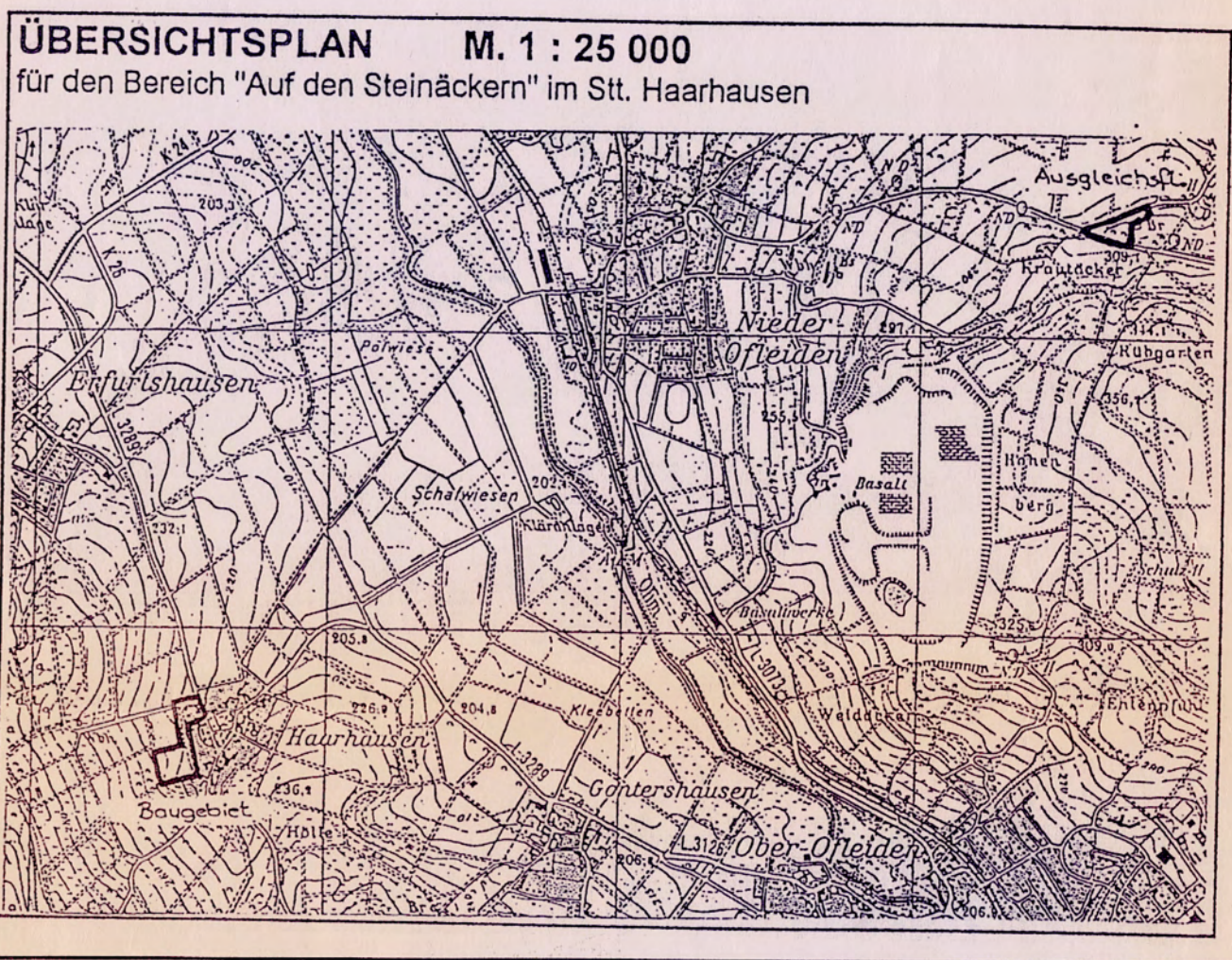


- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI Mischgebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschosflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
o Offene Bauweise  
28°-45° Zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUGRENZE**  
- - - Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
- - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**  
— Öffentliche Verkehrsfläche  
P Öffentliche Parkfläche
- 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**  
Transformatorstation
- 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Extensiv genutzte Triftweide  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Streuoobstweide  
Zu erhaltende Bäume  
Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste  
Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- 2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Die öffentlichen Rad- und Gehwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weilmaschige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, mit Ausnahme von groß aufgesetzten Trockenmauern aus örtlichem Gestein.
- 2.1.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten. Alle 80 qm Freifläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Bäume (Kernobststamm) zu pflanzen.
- 2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.
- 2.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.1.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 2.1.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.  
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gilt die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte, südliche Randeingrünung.
- 2.1.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Interne Ausgleichsfläche, Fl. 3, Flst. 3 und 4 je teilweise, Flst. 5  
Auf den Flächen sind in hangparallelen Reihen Obstbaumhochstämme (gem. Pflanzliste) in einem Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. Auf Flst. 5 (10 m breiter Streifen südlich des Plangebietes) ist versetzt eine einreihige Obstbaum-pflanzung (Pflanzabstand ca. 8 m) aus Hochstämmen vorzunehmen. Der Grasun-terwuchs ist durch Heublumen-Saat mit Mähgut von benachbarten Grünlandflächen oder durch eine Einsaat mit entsprechendem Wiesensaatgut zu entwickeln.
  - Externe Ausgleichsfläche, Flur 5, Flurstück 14, Gem. Nieder-Ofeiden  
Die auf der Fläche vorhandenen Obstbäume (ca. 80 %) sind durch Neuanpflanzungen von Obstbaumhochstämmen auf 100 % aufzustoßen (Arten siehe Pflanzliste). Die ungepflegten, teilweise verwitterten Baumkronen der bestehenden Obstbäume sind durch entsprechende Kronenschnitte zu pflegen. Die in Gebüsch stehenden Obstbäume sind freizustellen. Die Fläche ist bis auf einzelne Rosenbüsche zu entbuschen. Nach einer vorbereitenden Mahd ist die Fläche durch regelmäßige Bestockung mit Schafen/Trittbeweidung zu pflegen.
  - Pflege  
Allgemein: Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf den gesamten Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB nicht zulässig. Für die Neuanpflanzungen ist, vorallem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Neugepflanzte Obstbäume sind in den ersten 6 - 8 Jahren durch Pflanzschnitt und folgende Erziehungschnitte zu pflegen.  
Auf den angelegten Obstwiesen ist zweimal jährlich eine Mahd (späte erste Mahd ab Juli, späte zweite Mahd) durchzuführen. Das getrocknete Mähgut ist abzutransportieren.  
Alternativ ist nach Anzeichen von Aushagerung eine extensive Beweidung mit Schafen (max. 1 Großvieheinheit pro ha) zulässig. Es sind nur mobile Weidezäune zulässig, keine Koppeln oder feste Einfriedigungen. Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Die Obstbäume sind vor Verfall zu schützen.  
Externe Ausgleichsfläche: Bei der Beweidung der Fläche gelten die gleichen Grundsätze wie unter „Allgemein“ beschrieben. Ein erneutes Aufkommen von Gehölzen auf den entbuschten Bereichen ist durch eine mehrjährige Mahd (alle 2 - 3 Jahre) zu verhindern. Das dabei anfallende Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Starkstämmige Äste sind auf der Fläche zu belassen.



- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**
- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walmd- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- 3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.4 Die zulässig Dachneigung beträgt 28° - 45°.
- 3.5 Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den geeigneten, unbefestigten Flächen und ggf. mittels Schluckbrunnen zur Versickerung zu bringen, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen.
- 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- |   |  |
|---|--|
| <b>Äpfel:</b><br>Bismarckapfel<br>Alexander Lukas<br>Gelferts Butterbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luise<br>Grüne Jagdbirne<br>Nordhäuser Winterforelle<br>Pastorenbirne   | <b>Birnen:</b><br>Gelferts Butterbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luise<br>Grüne Jagdbirne<br>Nordhäuser Winterforelle<br>Pastorenbirne   |
| <b>Haugapfel</b><br>Jakob Leibel<br>Kaiser Wilhelm<br>Landsberger Renette<br>Muskatrenette<br>Ontario<br>Odenburger<br>Orleans Renette<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Rheinischer Winterapfel<br>Roter von Boskoop<br>Rote Sternrenette<br>Schafsnase<br>Schneepfel<br>Schöne von Boskoop<br>Winterrambour | <b>Pflaumen/Zwetschgen:</b><br>Bühlers Frühzwetschge<br>Ordnauer Hauszwetschge<br>Wangenheims Frühzwetschge  |
|   | <b>Kirschen:</b><br>Bühlers rote Knorpelkirsche<br>Fräule rote Meckenheimer<br>Große Prinzessin<br>Rheinischer Winterapfel<br>Hedelfinger Typ Diemitz<br>Schneiders späte Knorpelkirsche |
|   | <b>Walnüsse:</b><br>Esterzay II<br>Versch. Sorten Quitten (Apfel- u. Birnenquitten)  |

- 2.1.9 Das anfallende Dachflächenwasser ist gem. § 51 (3) HWG in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen oder anderweitig im Grundstücksbereich zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne solle mind. 250m³ projizierter Dachfläche betragen.
- 2.2 Gem. § 18 BauNVO**
- 2.2.1 Die tatsächliche Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
- 4.2 Bäume:
- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>    | - Spitzahorn   |
| <i>Betula pendula</i>      | - Birke        |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - Hainbuche    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - Rotbuche     |
| <i>Prunus avium</i>        | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>       | - Stieleiche   |
| <i>Sorbus aria</i>         | - Mehlbeere    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - Eberesche    |
| <i>Sorbus domestica</i>    | - Spielring    |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | - Sommerlinde  |
| <i>Ulmus glabra</i>        | - Bergulme     |
- 4.3 Sträucher:
- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Acer campestre</i>       | - Feldahorn  |
| <i>Amelanchier ovalis</i>   | - Felsenbirne  |
| <i>Berberis vulgaris</i>    | - Gemeiner Sauerdorn   |
| <i>Cornus mas</i>           | - Kornelkirsche  |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Roter Hartriegel   |
| <i>Corylus avellana</i>     | - Haselnuß   |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | - Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn   |
| <i>Euonymus europaeus</i>   | - Pfaffenhütchen   |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | - Liguster   |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Gemeine Heckenkirsche  |
| <i>Rosa canina</i>          | - Echte Mispel   |
|                             | - Hundsrose  |
|                             | (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> ) |
| <i>Rhamnus catharticus</i>  | - Kreuzdorn  |
| <i>Rhamnus frangula</i>     | - Faulbaum   |
| <i>Rubus spec.</i>          | - Brombeere, Himbeere  |
| <i>Sambucus nigra</i>       | - Schwarzer Holunder   |
| <i>Viburnum opulus</i>      | - Gewöhnlicher Schneeball  |
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- |                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | - Waldrebe                          |
| <i>Hedera helix</i>                | - Efeu                              |
| <i>Humulus lupulus</i>             | - Hopfen                            |
| <i>Lonicera caprifolium</i>        | - Jellingerviehbauer (Geißschlinge) |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Selbstkletternder Wein            |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaanröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen



**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 22.01.1996 bis einschl. 26.01.1996.

**OFFENLEGUNG**  
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 25.03.1996 bis 04.03.1996, öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 18.01.1996, vollendet. Erneute Offenlegung vom 07.11.1996 bis 09.12.1996. Die Bekanntmachung war vollendet am 30.10.1996.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.03.1996, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Gem. § 10 BauGB (i.F.F. vom 01.01.1996) und der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohrn), wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 29.04.1996 rechtskräftig.

Bürgermeister

**STADT HOMBERG (OHM)**  
**STADTTEIL HAARHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AUF DEN STEINÄCKERN“**

PLANUNGSSTAND: Dez. 1995, Juni 1996, Okt. 1996, März 1998

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD  
TULPENWEG 9  
TEL.: 0641 - 94028-0  
FAX: 0641 - 94028-50