



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1-3) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WR Reines Wohngebiet
 WB Besonderes Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (1) Geschossflächenzahl
 (0.4) Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
 IV Traufhöhe als Höchstgrenze in m ü. Gehweg

BAUWEISE
 o offene Bauweise
 b besondere Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
 Gg Garagen

VERKEHRSLÄCHEN
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 P Öffentliche Parkfläche
 Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
 Grünflächen
 Garten - private Grünfläche
 Parkanlage - öffentliche Grünfläche
 Spielplatz, öffentliche Grünfläche
 Verkehrsgrün - öffentliche Grünfläche

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 Erhaltung eines Baumes
 Anpflanzen von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nutzgärten

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
 Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 Maßangabe in Metern

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB

GESTALTUNG
 Firstrichtung
 50 PD Satteldach - Pultdach
 45-60° Dachneigung in Grad alter Teilung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 ÜBERNAHME NACH § 9 (6) BAUGB
 Gebäude unter Denkmalschutz
 Sanierungsgebietsgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
BE 11	GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
	DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. von 15. September 1977, geändert am 19. Dezember 1986, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977, geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1978 und vom 10. Juli 1979.

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1-3) BAUGB
 I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1, BAUGB
 Reines Wohngebiet (WR)
 Das Teilgebiet 1 wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Zu-lässig sind gem. (2):
 Wohngebäude
 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

B. BESONDERES WOHNGEBIET (WB)
 Die Teilgebiete 2 - 4 werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind gemäß (2):
 1. Wohngebäude;
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
 3. Sonstige Gewerbebetriebe;
 4. Geschäfts- u. Bürogebäude;
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 Ausnahmen gem. § 4 a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
 Ausnahmen gem. § 4 a (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 In den Teilgebieten 2-4 sind gem. § 4a (4) 2. BauNVO mindestens 50 % der zu-lässigen Gesamtgeschossfläche für Wohnnutzung zu verwenden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BAUGB
 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich
 - in Teilgebiet 1 aus GRZ + GFZ in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - in dem Teilgebiet 2-4 aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie über die teilweise Festsetzung der maximalen Traufhöhe.
 Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. 17 (5) BauNVO um das als Vollgeschoss an-zurechnende Dachgeschoss erhöht werden.

III. BAUWEISE § 9 (1) 2. BAUGB
 Im Teilgebiet 1 ist offene Bauweise festgesetzt.
 Für die Teilgebiete 2-4 wird nach § 22 (4) BauNVO die von § 22 (1) BauNVO ab-weichende, besondere Bauweise festgesetzt, um die Fortführung der historischen Art der Besiedlung zu gewährleisten. Die Bauweise wird durch Baulinien und Baugrenzen näher bestimmt. Sie kann von der geschlossenen bis zur offenen Bauweise reichen, wobei Sonderformen, wie einseitige Grenzbebauung ebenfalls zulässig sind.
 Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

IV. NEBENANLAGEN - § 9 (1) 4. BAUGB
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in den Teilgebieten 1-3 zulässig, nicht jedoch im Teilgebiet 4.
 In den Teilgebieten 1 + 2 sind Garagen generell zulässig, in den Teilgebieten 3 und 4 gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.
 Stellplätze sind in allen Teilgebieten, auch außerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen, zulässig.

V. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20. BAUGB
 Die Gärten in dieser Fläche sind als Nutzgärten anzulegen.

VI. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25. a+b BAUGB
 a) Anpflanzen von Bäumen
 An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind Bäume (einheimische Laubbäume) nach der Artenliste der Begründung anzupflanzen. Diese Bäume müssen bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18 cm haben.
 Bei Ergänzungspflanzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-planes einheimische Laubbäume bzw. Obstbaumhochstämme zu verwenden.
 b) Erhalten von Bäumen
 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm gemessen in 1 m Höhe sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten.
 Dies gilt nicht für nicht einheimische Gehölze.
 An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

VII. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN - § 9 (2) BAUGB
 Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel- und Firsthöhen den vorhandenen Gebäuden anzupassen, wobei die Festsetzungen der maximalen Traufhöhen zu beachten sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28.1.1977 aufgrund des § 118 (4) der Hessischen Bau-ordnung (HBO).

I. AUßERRE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 118 (1) 1. HBO
 Dachneigung (Dachterrassen) in geneigten Dächern dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Dachneigungen und Traufe beträgt, in der Dachschräge gemessen, 1,20 m; zwischen Dachneigungen und First in der Dachschräge gemessen, 1,50 m. Dachneigungen sind an Kulturdenkmälern nicht zulässig.
 Dachflächenfenster sind in den Teilgebieten 2 - 4 nur auf nicht von öffentli-chen Straßen aus sichtbaren Dachflächen zulässig. Ansonsten ist die Zahl und Größe von Dachflächenfenstern in Dachflächen auf die Erfordernisse der Dach-unterhaltung und der Schornsteinreinigung zu beschränken.

II. GESTALTUNG VON MÜLLTONNENPLÄTZEN UND EINFRIEDIGUNGEN
 § 118 (1) 3. HBO
 Mülltonnenplätze, Lagerplätze für Abfallstoffe und Leertüte sind so abzusichern, daß sie von öffentlichen Plätzen nicht sichtbar sind. Sie sind mit einzugründen.
 Die Art und Absicherung bzw. Lagerung ist im Bauantrag anzugeben.
 Für Einfriedigungen sind Staketenzäune aus Holz zu verwenden.

III. GARTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSREIFLÄCHEN § 118 (1) 5. HBO.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % davon sind mit niedrigem Gehölz (einheimische Sträu-cher) zu bepflanzen. Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist, so-wweit nicht schon festgesetzt, ein einheimischer Laubbau zu setzen. (Siehe auch beigefügte Pflanzliste in der Begründung).
 Für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekiesungen zulässig. Die Befestigung der Flächen ist auf ein Mindestmaß einzuschränken.

IV. WAHRUNG DER BAUSCHENLICHEN BEDEUTUNG UND ERHALTENS WERTEN EIGENART DES GEBIETES § 118 (1) 6. HBO
 Im Falle der Wiedererrichtung eines Gebäudes ist dessen Trauf- und Firsthöhe den Straßen des abgetretenen Gebäudes anzupassen. Die alten Bauweise und sonstigen Bauwerksabstände sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6) BAUGB
 I. KULTURDENKMÄLER
 Die Gebäude, Frankfurter Straße 19, 21/23 und 27, sind gemäß Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974, i.d.F. der Bekannt-machung vom 5.9.1986) als Kulturdenkmal eingetragen.

II. GESAMTANLAGE
 Die Gebäude, Frankfurter Straße 15 - 27, sind Teil einer Gesamtanlage, im Sinne des § 2 (2) 1. DSCHG.
 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich
 - in Teilgebiet 1 aus GRZ + GFZ in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - in dem Teilgebiet 2-4 aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie über die teilweise Festsetzung der maximalen Traufhöhe.

D. HINWEISE
 I. BODENKUNDMÄLER
 Vor allen Tiefbaumaßnahmen müssen archäologische Dokumentationen durch fachlich geeignete Firmen durchgeführt werden (§ 16, 18, 1 und 2 DSCHG). Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Schersteine, Sockelreste usw., entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, DSCHG).

II. WASSERSCHUTZGEBIET
 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasser-schutzgebietes Mühlental-Allendorf des Zweckverbandes der Mittelhessischen Wasserwerke.
 Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.
 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (nach dem Stand vom 18.11.88).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB am 22.2.1988	Offenlegungsbeschluss § 3 (2) BauGB am 22.6.1989
Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB am 10.10.1988	Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 4 (1+2) BauGB am 12.10.1989
Beteiligung BauGB § 3 (1) BauGB durch Bürgeranhörung am 20.9.1989	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplannentwurfs § 3 (2) BauGB am 20.10.1989
Bekanntgemacht am 15.9.1989	Öffentl. Auslegung des Bauleitplannentwurfs § 3 (2) BauGB vom 20.10.1989 bis 7.12.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1+2) BauGB vom 14.11.1988	Beschluß über Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB am 21.5.1990
	Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 21.5.1990

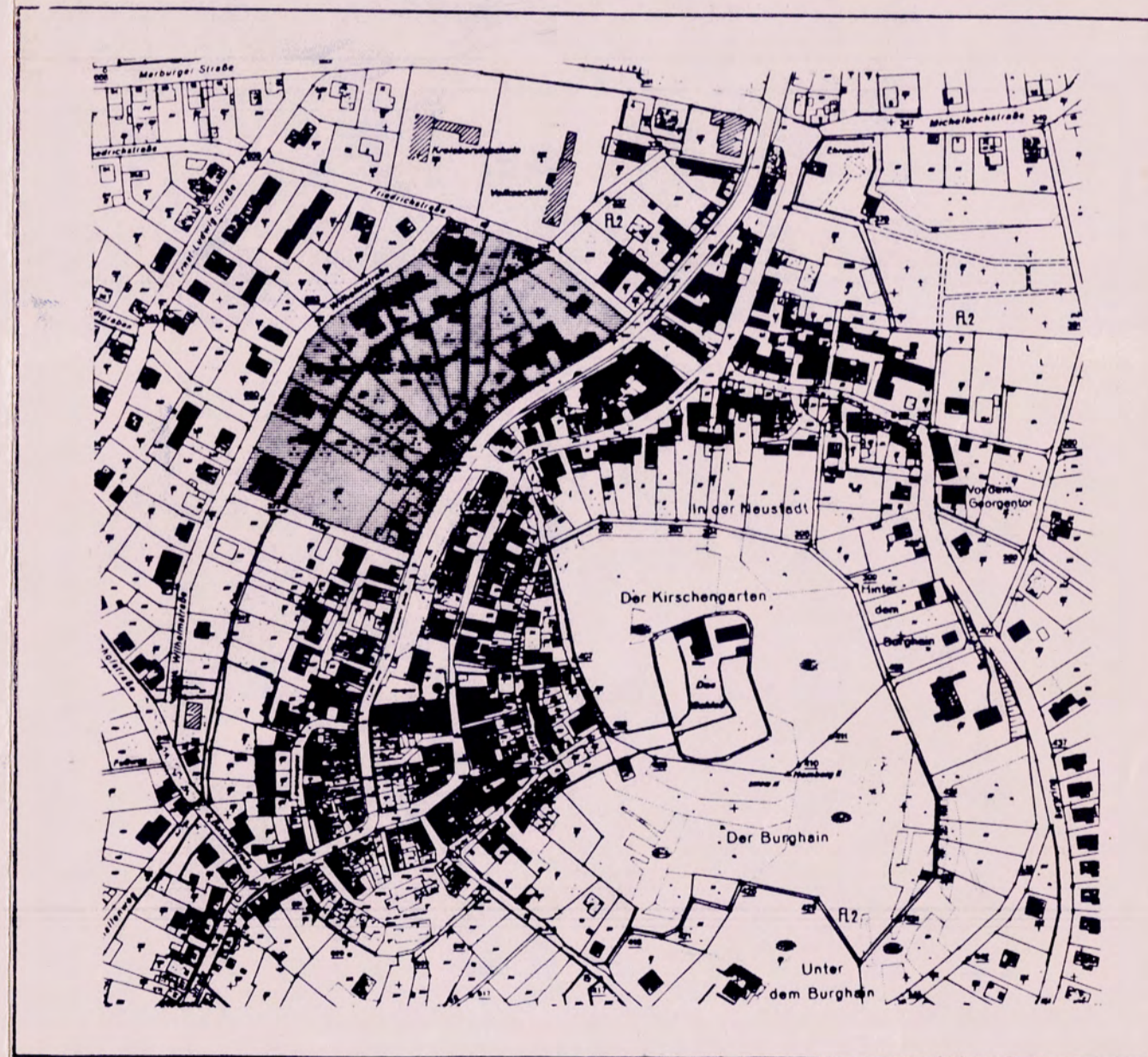
21.1.1993 Datum Unterschrift Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 2.8.04. 1993... Az.: 84-61/04/01 - Regierungspräsident Gießen im Auftrag

Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes (Rechtskraft) und der Satz-ung über baurechtliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 8 der Haupt-satzung der Stadt Homberg(Ohm); Nach-richtenblatt Nr. 29/1993 vom 23.07.1993.

23. Juli 1993 Datum Unterschrift

STADT HOMBERG/OHM
HINTER DER MAUER
 BEBAUUNGS- u. INTEG. LANDSCHAFTSPLAN



P.NR.: 811/2 B.GR.: A1 M.ST.: 1:500
 VORLÄUFIGE PLANFASSUNG 1. JULI 1988 15. MARZ 89
 ENTWURFSPLANFASSUNG
 BEWAUUNGSPLANFASSUNG
PLANERGRUPPE BOB SCHWALBACH/TS