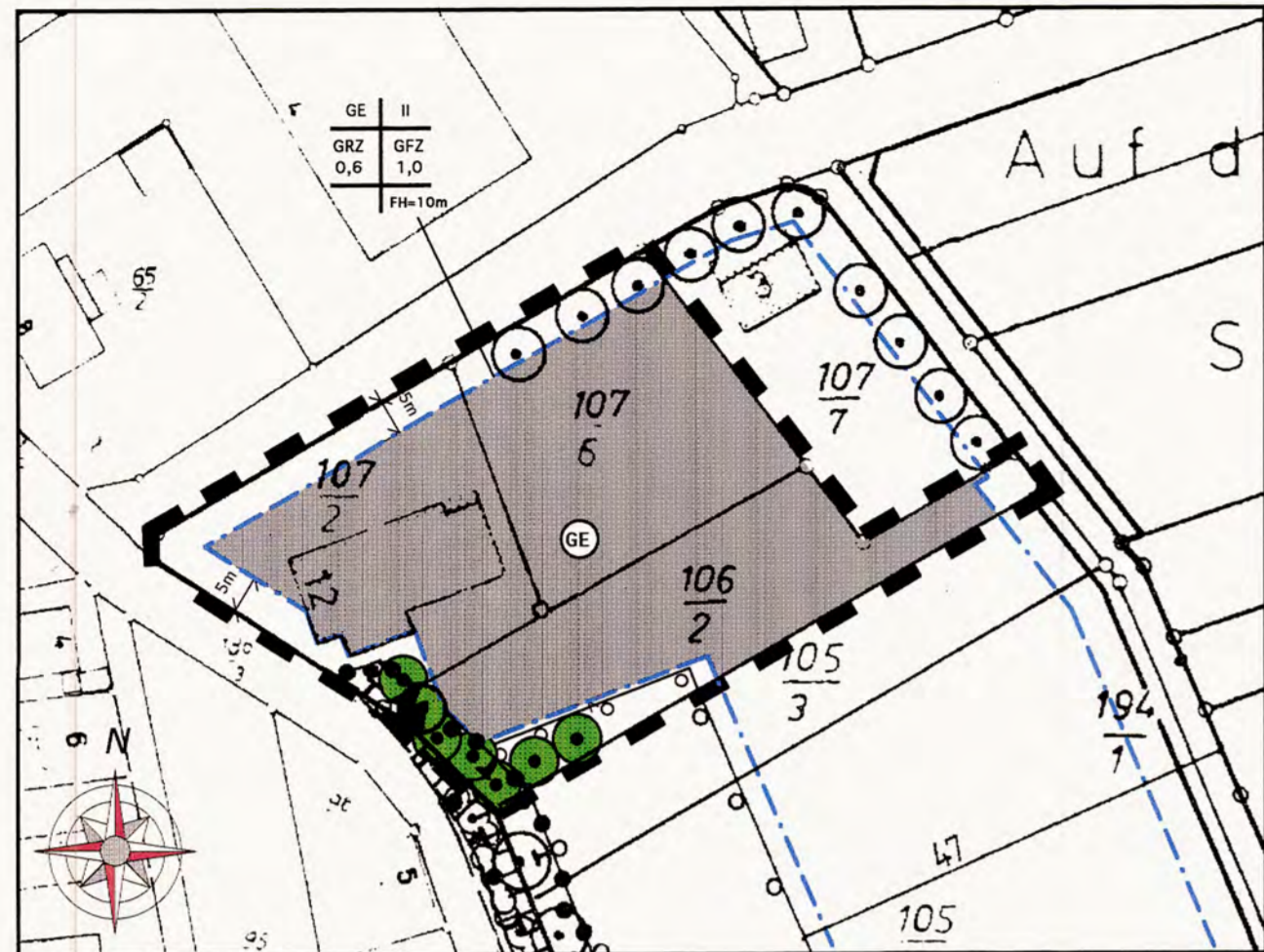


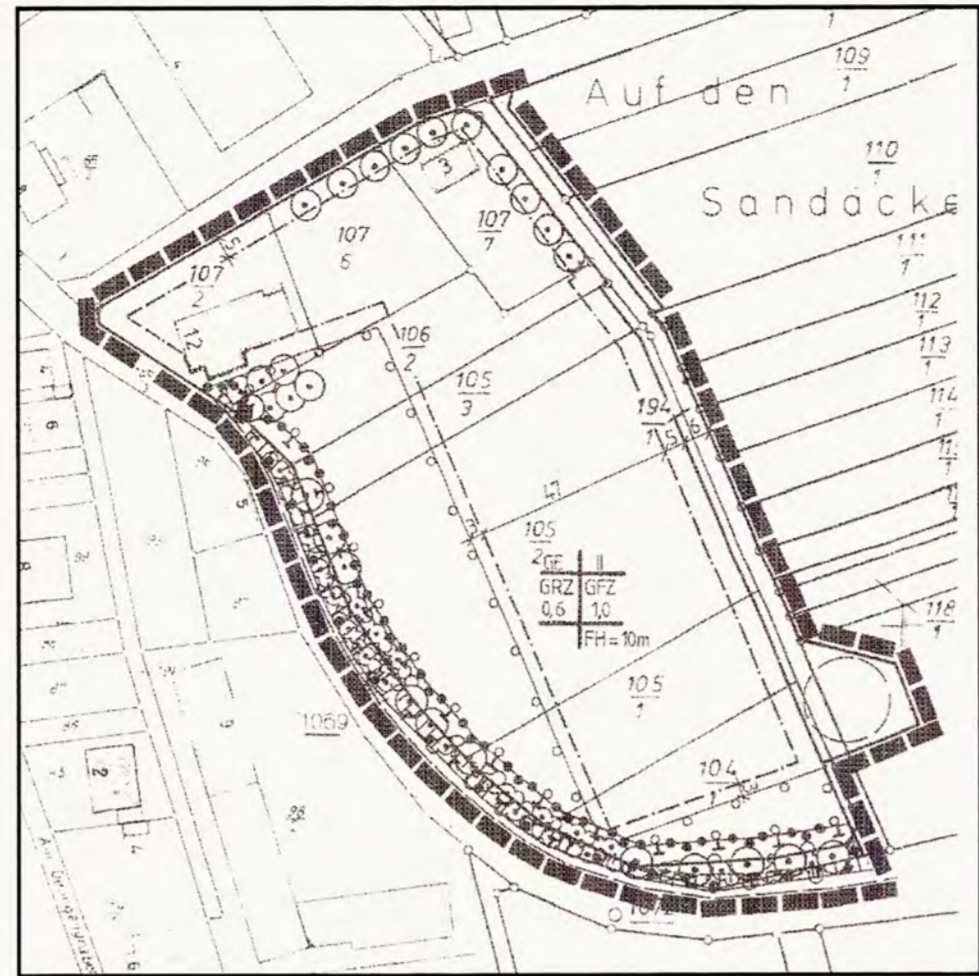
# Stadt Homberg (Ohm) Kernstadt Homberg

## Bebauungsplan "Auf den Sandäckern I, 1. Änderung" - Vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB -

### Bebauungsplan "Auf den Sandäckern I, 1. Änderung" - Bereich der Änderung -



### ANLAGE: **Bebauungsplan "Auf den Sandäckern I"** - Vor der Änderung (unmaßstäblich) -



#### Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



#### Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)



#### Legende: Katasterkarte

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Nebengebäude
	Durchfahrt
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. Fl. 12
	Flurstücksnummer
	Wiese
	Garten

#### PLANZEICHEN

	<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; § 11 - 11 BauNVO)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)	
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b> (§ 18 BauNVO)		
<b>FH</b>	Firsthöhe	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Elektrizität	
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	Bäume (erhalten)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

1.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

1.1.3 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

1.1.4 Geeignete Gebäudeäußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

1.1.5 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.

1.1.5.1 Die auf den Parzellen - Nrn.: 107/2 und 106/2 gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu erhaltenden Bäume, werden im Rahmen der 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan in die westlich angrenzende Fläche nach für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie südlich angrenzend an den neuen Verlauf der Baugrenze verpflanzt. Wird eine mangelnde Verpflanzung festgestellt, sind ersatzweise in gleicher Zahl Kernobsthochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1.6 Öffentliche Parkplätze sowie Kundenparkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

1.1.7 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 Ersatzmaßnahme für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gilt die Ausgleichsfläche 2, Flurstück 1/2 (teilw.).

1.1.8 Zwischen dem bestehenden Heckenzug und der geplanten Bebauung ist der Saumbereich durch eine späte zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu erhalten. Die Anpflanzung von Einzelgehölzen oder kleinen Gehölzgruppen ist möglich, flächige Anpflanzungen von Gehölzen sind zu unterlassen.

##### 1.1.9 Ausgleichsfläche I (Flurstück 60)

Die Ausgleichsfläche 1 ist von Ackerland in Grünland umzuwandeln. Das vorhandene Grünland ist zu extensivieren. Ein Teil der Fläche ist mit dornigen Hecken und Sträuchern locker zu bepflanzen. Zur Herstellung eines weidfähigen, mageren Grünlandes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
1. Die Ackerfläche ist der Selbstberasung zu überlassen.  
2. Die Nutzung und Pflege soll anfänglich wie auf der angrenzenden Grünlandfläche erfolgen, wobei das Schnittgut außerhalb der Fläche kompostiert werden soll.  
3. Das Grünland ist durch anfängliche Mahd auszuhagern. Der Schnitt hat 2-3 mal jährlich zu erfolgen, das Mahdgut ist als Heu abzutransportieren. Im Anschluß daran soll eine Beweidung erfolgen. Jegliche Düngung und Zufütterung auf der Fläche ist zu unterlassen. Auftriebszeiten werden nicht festgelegt.  
4. Die Hecken sind im Bereich des Ackers als modifizierte Benjeshecken anzulegen, vor diesen ist ein ca. 8 m breiter Streifen locker mit Einzelbüschen zu überstellen. Entlang des Weges sind die Hecken mehrreihig versetzt zu pflanzen. Auf ausreichende Breite (2-3 m) der Saumzonen ist zu achten. Die Säume sind bei Einsetzen der Beweidung abzuführen, um sie vor der Störung durch Verbiß und Tritt zu schützen. Die Fläche soll nach einer anfänglichen Wiesennutzung zur Herstellung einer geschlossenen Grasnarbe auf dem Acker und zur Aushagerung auf dem Grünland, als Weide genutzt werden. Die Hecken sind mit Unterbrechungen und auf einem Teil der Fläche rechtwinklig anzuordnen, so daß zusätzlich besonnte oder beschattete Bereiche entstehen. Die entstehenden Innenbereiche sind kurzrasig zu halten. Zu den angrenzenden Ackerflächen ist dagegen eine lineare Struktur anzulegen. Diese soll auf der einen Seite von einem breiten Saum, der locker mit einzelnen Büschen bepflanzt ist, begleitet werden, während auf der anderen Seite Lesesteinhaufen für eine Strukturbereicherung sorgen.

1.1.10 Ausgleichsfläche II (Flurstück 1/2 teilweise)  
Auf der Ausgleichsfläche II ist ebenfalls eine Heckenstruktur anzulegen. Dabei ist wie bei der weggleitenden Hecke auf Ausgleichsfläche I vorzugehen. Wichtig ist in diesem Fall "Wirtschaftszufahrten" offenzulassen, die Hecke also in Abschnitten zu unterbrechen.

1.1.11 Randeingrünung  
Die Randeingrünung im Bereich der Hecke ist als krautreicher Saum zu gestalten. Dieser kann aus dem vorhandenen Grünland herauswachsen.  
Zur Abgrenzung nach Nordosten ist die auf dem Flurstück 107/7 angelegte Obstbaumreihe über die ganze Länge fortzusetzen. Zu pflanzen sind Kernobsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in einem Abstand von ca. 8 m, um einen Kronenschluß zu sichern. Die Pflanzungen sind mit Pflanzpfahl zu versehen und gegen Verbiß zu sichern. In der Anfangszeit ist eine Baumscheibe von 3 m Durchmesser von Konkurrenzgrün frei zu halten. Dies kann durch Mulchen mit dem anfallenden Grasschnitt geschehen.

1.1.12 Pflege  
Der Anwacherfolg aller Gehölzpflanzungen ist zu sichern, gegebenenfalls sind Nachpflanzungen vorzunehmen.  
Randeingrünung:  
Die Randeingrünung unter den Obstbäumen ist einschürig zu mähen. Das Mahdgut ist als Heu abzuführen. An den Obstbäumen sind Erziehungs- und Pflegeschnitte vorzunehmen. Die Grassäume der Gebüsche sind alle 2-3 Jahre im Herbst zu mähen. Dabei sind nach Möglichkeit nicht alle Säume einer Hecke im selben Jahr zu mähen. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen, um eine Aushagerung auch dieser Flächen zu forcieren.

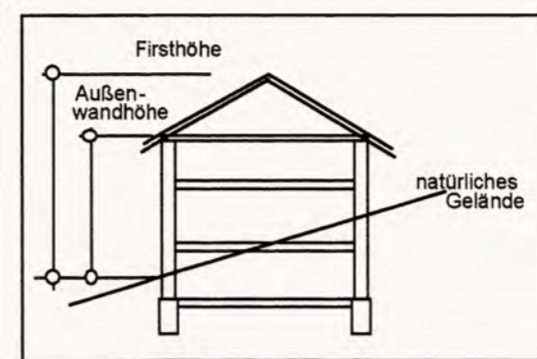
#### Ausgleichsflächen:

Die Grünlandflächen sind als Weideflächen zu bewirtschaften. Die Beweidung ist langfristig zu sichern. Sie soll nicht in Form einer Portionsweide durchgeführt werden. Saumbereiche sind bei Auftrieb abzuführen. Sofern eine Dauerbeweidung nicht umgesetzt werden kann, ist eine jährliche Herbstliche Mahd zu sichern. Die Säume sind wie auf der Randeingrünung zu pflegen. Hecken und Sträucher sind alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Stärkeres Totholz fördert die Strukturvielfalt und kann belassen werden.

1.1.13 Die entlang der Straße "Zur Hart" verlaufende Böschung ist in ihrem Bestand zu erhalten. Ein- und Ausfahrten zum geplanten Gebiet sind nicht zulässig.

#### 2.2 Gem. § 18 BauNVO

2.2.1 Die Firsthöhe darf, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt, max. 10,00 m betragen.



#### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.2 Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

#### 4. HINWEISE

4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Empfohlen wird die Anlage einer Zisterne mit 50 l/qm projizierter Dachfläche. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Bei Erarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.3 Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

#### 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Obstgehölze historischer Sorten als Hochstämme:

<b>Äpfel:</b> Bismarckapfel Bittenfelder Samling Blenheimer Brauner Malatapfel Dijker vom Hunsrück Gelber Richard Herrenapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Lohrer Rambour Lohrer Rambour (Syn.: Schweikheimer Rambour) Muskatrenette Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Schafsnase Winterrambour	<b>Birnen:</b> Alexander Lukas Grüne Jagdbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne
<b>Kirschen:</b> Bittners rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Typ Diemitz Schneiders späte Knorpel Große Prinzessin Frühe rote Meckenheimer	<b>Zwetschgen:</b> Bühlers Frühzwetschge Ortenauer Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge

5.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Steineiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Taxus baccata	- Eibe
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

#### 5.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa) sowie für die privaten Grünflächen die kultivierten Beerensträucher Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere, Brombeere

#### 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolia	- Geißschlinge

5.5 Zur Anpflanzung auf den Ausgleichsflächen werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

#### BETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.04.1997 bis 26.05.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte gem. Hauptsatzung am 23.04.1997 durch den ortsüblichen Bekanntmachung.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) BauGB wurde am 17.07.1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

#### INKRAFTTRETEN DER ÄNDERUNG

Während der Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gingen keine Widersprüche ein. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.07.1997 tritt die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) BauGB in Kraft.

#### Stadt Homberg (Ohm) Kernstadt



#### Bebauungsplan "Auf den Sandäckern I, 1. Änderung" - vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB -

Planungsstand: 7/97

Maßstab 1:1.000 bearb.: M. Hausmann gez.: M. Hausmann

#### PLANUNGSBÜRO DAMM INHABER HEGEMANN

Tulpenweg 9  
35463 Fernwald  
Tel. 0641/94028-0  
Fax 0641/94028-50

