

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 In den als Grünfläche „Freizeitgärten“ festgesetzten Bereichen, sind Schutz-, Geräte- und Vorratshütten für den vorübergehenden Aufenthalt zu Freizeitzwecken unter Ausschluss von Wohnen und Übernachten zulässig.

1.2 In diesen Freizeitgärten können Gartenlauben bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich Terrasse und überdachtem Freisitz, eingeschossig, ohne Unterkellerung, ohne Kanalisation und ohne zentrale Wasser- oder Stromversorgung errichtet werden. Es ist nur eine Gartenlaube pro im Zusammenhang genutztem Garten erlaubt. Die Lauben müssen einzeln stehen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Gartenlauben die maximale Firsthöhe wie folgt festgesetzt:  
3,5 m max. Firsthöhe.

Maßgebend für die Firsthöhe der Gebäude ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

**3. STELLPLÄTZE IM FREIZEITGARTENGEBIET, GRÖßE DER GARTENGRUNDSTÜCKE**

Pro Gartengrundstück sind 2 nicht überdachte Stellplätze erlaubt. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Gartengrundstücke mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Trockenaborte sind in den Gartenlauben gestattet.

**4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen oder gebiets-typischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- Eberesche Sorbus aucuparia
  - Esche Fraxinus excelsior
  - Feldahorn Acer campestre
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Stieleiche Quercus robur
  - Traubeneiche Quercus petraea
  - Vogelkirsche Prunus avium
  - Winterlinde Tilia cordata
  - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER:**
- Hartrieel Cornus sanguinea
  - Haselnuß Corylus avellana
  - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
  - Hundsrose Rosa canina
  - Schneeball Viburnum opulus
  - Schwarzdorn Prunus spinosa
  - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
  - Weißdorn Crataegus monogyna/Cr. laevigata

**KLETTERGEHÖLZE:**

- Efeu Hedera helix
- Waldgeißblatt Lonicera periclymenum
- Waldrebe Clematis vitalba
- Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Ungegliederte Außenwandflächen der Gartenlauben (fenster- oder türlose Wandflächen) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Notwendige Abstände zu Maueröffnungen sind hierbei zu berücksichtigen.

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 2 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den „Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung Feldgehölz gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein randlicher Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 5 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

5.4 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis zu 70 cm Breite zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.5 Die Lesesteinwälle entlang der Wegeparzelle 129 und der Grundstücke 31 – 36 sowie die Trockenmauern entlang der Wegeparzelle 132 sowie auf den Grundstücken 32, 33, 38, 42, 43 und zwischen dem Grundstück 77 und 79 sind zu erhalten und müssen frei von Bioziden und Düngereinsatz bleiben. Das gleiche gilt für alle öffentlichen Wegeparzellen im Gebiet.

5.6 Je neu zu errichtende Gartenlaube ist mindestens 1 autochthone Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

5.7 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Garten-Grundstücksfläche ist mind. 1 autochthone Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

6. **DACHGESTALTUNG**  
Für neu zu errichtende oder umzubauende Gartenlauben sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 35° zugelassen.

7. **GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Gartenlaubenneubauten sind in Holzbauweise zu errichten. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen.

8. **GESTALTUNG DER NICHT MIT GARTENLAUBEN BESETZTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
Die nicht mit Gartenlauben besetzten Areale sind gärtnerisch zu gestalten. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN**

9.1 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Wassere Erwärmung nur auf den Dächern zulässig.

9.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

9.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird aufgefangen und als Brauch- oder Gießwasser genutzt. Überschusswasser ist auf geeigneten Flächen zu versickern.

9.4 **Einfriedigungen**  
Es sind nur Staketenzäune, Maschendrahtzäune und Jägerzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet. Die Bodenfreiheit der Zäune muss mind. 10 cm betragen um Kleintieren einen Biotopverbund zu ermöglichen. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, wenn diese als grobausgesetzte Trockenmauern aus örtlichen Gesteinen hergestellt sind.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

10. **BODENFUNDE**  
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte in Marburg, an den Magistrat der Stadt Homberg/Ohm oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises zu richten.

11. **ALTLASTEN**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, der Magistrat der Stadt Homberg/Ohm oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Vogelsbergkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

12. **PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE**  
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. **ABSTANDSREGELUNG IM HESS. NACHBARSCHAFTSGESETZ UND DER HBO**  
Im § 6 der HBO sind die Grenzabstände für Gebäude geregelt, im § 38 des Hess. NRG diejenigen für Gehölze. Auf diese Regelungen wird verwiesen.

14. **Wasserschutzzone III B**  
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Schutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Auf die Verordnung zu dieser Schutzzone wird verwiesen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO),
  - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
  - Hess. Nachbarrechtsgesetz (Hess. NRG),
  - Hess. Wassergesetz (HWG) -

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 27.11.2002 durchgeführt, ebenso eine Anliegersammlung am 10.05.2004. Die fristgerechte Bekanntmachung der Informationsveranstaltung erfolgte mit Verteilerschreiben vom 12.11.2002, die fristgerechte Bekanntmachung der Anliegersammlung erfolgte mit Verteilerschreiben vom 19.04.2004.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 17.04.2007 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 Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 18 vom 02.05.2007.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkt: Landschaftspflege) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 14.05.2007 bis einschl. 18.06.2007.

Gleichzeitig sind gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange informiert worden.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 05.07.2007 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) 22. August 2007



22. August 2007

(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 29 vom 18.07.2007.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) 22. August 2007



22. August 2007

(Unterschrift)  
Bürgermeister



AUSSCHNITT LUFTBILD 1:10 000

**PLANZEICHEN**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Stromkabel / 0,4kV bzw. 20kV

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Freizeitgärten

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßangaben in Meter



0 10 50 100 m

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
TEL. 06034 / 4657 + 3059, FAX 06034/6318  
E-MAIL planungsgruppe@voneschwege.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
ESW	Wei	1:1000	Satzung	Juli 2007