

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
	MI	II	MI	II	MI	II	GE	I
1.1	0,3	0,6	0,3	0,6	0,4	0,8	0,6	1,2
1.2								
2								
3								

**Ausgleichsfläche Flur 15, Flurstück 1/2
Entwicklung eines Feldgehölzes**



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ mit der Kennziffer 1.1 gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen, sind nach § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. In den Mischgebieten sind keine Verkaufsflächen für zentren- und innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserlass zulässig.

1.2 In dem als „Mischgebiet (MI)“ mit der Kennziffer 1.2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereich, sind nach § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. In dem Mischgebiet sind keine Verkaufsflächen für zentren- und innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserlass zulässig.

1.3 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungsstätten). Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt (vgl. Regionalplan).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
- Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhallen
Trafuhöhe (TH) bei zweigeschossiger Bauweise max. 9,0 m,
- Wohngebäude
Trafuhöhe (TH) bei zweigeschossiger Bauweise max. 7,5 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 festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in den Mischgebieten mit der Kennziffer 1 und 2 und in den Gewerbegebieten abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

4. GRÜNORDNERISCHE 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“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME	Sorbus aucuparia
Eberesche	Alnus glutinosa
Erie	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Fagus sylvatica
Rotbuche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	
STRÄUCHER	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weiden	Salix aurita, S. cinerea
Weißdorn	Crataegus monogyna / Cr. laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE
Clematis
Efeu
Wilder Wein
Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und besonders Lagerflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrassen).

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den Zweckbestimmungen „Extensivwiese“, „Feldgehölz“ und „Sukzession“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:
- Entwicklung einer Extensivwiese
- Einstellung der Düngung;
- Mahd zu 50 % Anfang Juni, 50 % Anfang Juli;
- Abfuhr des Mähgutes.
- Entwicklung von Feldgehölzen in gelenkter Sukzession
- Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden;
- Rückschnitt der Gehölze alle 5 Jahre im Herbst;
- die randlichen Staudenreihen werden alle 2 Jahre im September gemäht;
- das Schnitt- und Mähgut ist abzuführen;
- Sukzession
- Die nach § 15 d HENatG geschützten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

6. DACHGESTALTUNG
In den Mischgebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walmdächer oder Puttdächer zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarben zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

8. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN
In den Mischgebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. Davon werden 50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11. EINFRIEDRUNGEN
Einfriedrungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

12. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN
Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der max. Heizwärmebedarf durch technische Maßnahmen begrenzt werden. Die jeweilige Wärmeschutzverordnung ist zu beachten.

12.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen und Verbrauchsteilen auf den neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

12.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Betriebswasser in Zisternen zu sammeln. In den Gebäuden kann es für die WC-Spülung, im Außenbereich für die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlage). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² unbeschränkt Dachfläche betragen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkammer entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzbehörde zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Archäologische Denkmalpflege des Vogelsbergkreises zu richten.

14. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt Wetzlar als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm), die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Vogelsbergkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

15. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Mittelhessische Wasserwerke. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

16. BERGBAU
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerkfeldern; in einem der Felder ist der Bergbau betrieben worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauordnungsverordnung (BauNVO),
- Planzonenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) –
Jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

..... (Datum)
..... (Unterschrift)
Katasteramt

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 20.01.2003 bis einschließlich 24.01.2003 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 15.01.2003.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2003 den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Antragen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 19.02.2003.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.03.2003 bis einschließlich 04.04.2003.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2003 den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Antragen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 02.07.2003.
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB vom 14.07.2003 bis einschließlich 28.07.2003.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat diesen Bebauungsplan am 29.09.2003 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm)
10. Dez. 2003
..... (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 10. Dez. 2003

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm)
10. Dez. 2003
..... (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI Mischgebiete
GE Gewerbegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
z.B. 0,6 Geschößflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
SD Satteldach, Walmdach, Puttdach
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
Fläche für Versorgungsanlagen

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch
oberirdisch

GRÜNFLÄCHEN
private Grünfläche : Schutzflanzung

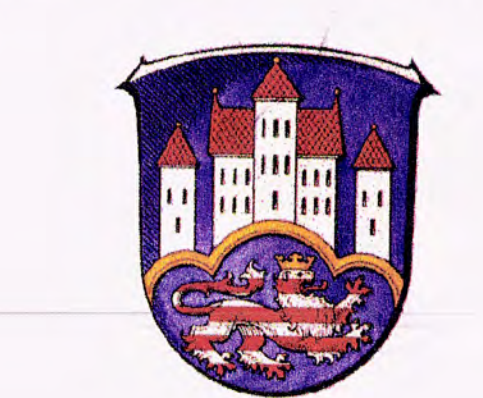
WASSERFLÄCHEN
sporadisch wasserführender Graben
Regenrückhaltebecken
Fischteich

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
Naturwiese
Sukzession
Feldgehölz in gelenkter Sukzession
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maßangabe in Meter
Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Bauverbotszone

**STADT HOMBERG (OHM)
STADTTEIL HOMBERG**



**BEBAUUNGSPLAN
“DIE SCHELLBEUNE /
NIEDERKLEINER WEG”**

Maßstab 1 : 1000
0m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034 / 4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL : planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	WEI	1 : 1000	SATZUNG	SEPTEMBER 2003