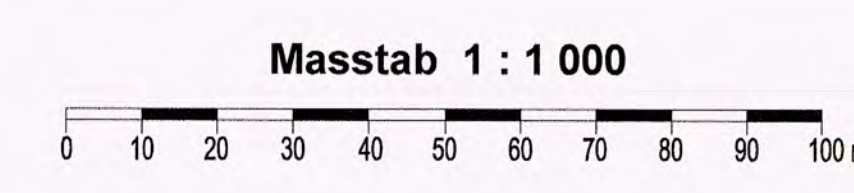


**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2		3	
		SO REHA	IV - V	SO REHA	II	SO REHA	I
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,5	2,5	0,5	1,0	0,4	0,4
Bauweise	Dachform	a	SD	a	SD	o	SD



12. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
In den Baugebieten sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit autochthonen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
13. **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 bepflanzen.
14. **EINFRIEDUNGEN**  
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Vorschlagsliste).
15. **BODENFUNDE**  
Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Vogelsbergkreises zu richten.
16. **MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUR SCHONUNG DER WASSERRESERVEN**  
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen.
- Alternativ ist bei nicht begrüntem Dachflächen der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (2. Wasserkreislauf) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mind. 25 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen. Es wird auf die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflußverzögerung dienen und 50 % des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

**TEXT FESTSETZUNGEN**

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 „Sondergebiet Reha“ festgesetzten Bereichen sind zulässig:
- Pflegeheim für Behinderte Menschen.
  - Altengerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot und untergeordnet Wohnen.
- 1.2 In den als „Sondergebiet Reha“ festgesetzten Bereichen sind die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werkstätten, Materiallager etc.).
- 1.3 Gemäß § 1 (8) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässig, vorausgesetzt es werden Eigenprodukte des Betriebes angeboten (z.B. Töpferwaren der Reha-Werkstatt). Diskotheken und Spielotheken sind gemäß § 1 (8) BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
- beim viergeschossigen vorh. Heimgebäude (SO 1) 12,0 m max. Traufhöhe
  - bei zweigeschossigen Gebäuden (SO 2) 9,00 m max. Traufhöhe
  - bei eingeschossigen Gebäuden (SO 3) 6,00 m max. Traufhöhe
- Die Traufhöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

**Firsthöhe**  
Im Sondergebiet 1 = max. 15 m, für das Sondergebiet 2 = max. 11 m, im Sondergebiet 3 = max. 8 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.

3. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
Stellplätze und Garagen sind im Sondergebiet 2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze vorzusehen.

4. **BAUWEISE**  
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

**5. NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Sondergebiet Nr. 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **ABGRABUNGEN, AUFSCHTÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN**  
Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 2,0 m zulässig. In den Grenzabständen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverkleidungen herzustellen oder falls sie aus Betonsteinen etc. gebaut werden, mit Rankern zu begrünen.

**7. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen allochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Robkastanie	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	
Vorhandene, landschaftsbildprägende Bäume und Obstbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.	

STRÄUCHER:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haseleuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen ohne Fenster oder Türen ab 50 m<sup>2</sup>) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE:	
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wildler Wein	Parthenocissus quinquefolia

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

- 8.1 Auf privaten oberirdischen Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 8.2 Wege, Zufahrten und besonders Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrassen).
- 8.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und die Bäume auf „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen.

8.4 Auf der gem. § 9 (1) BauGB festgesetzten Magerweide sollen landschaftsbildprägende Laub- und Obstbäume erhalten werden. Auf der Fläche ist Dünger und Biozid Einsatz verboten. Die Fläche wird - nachdem die Verbuchung auf einen Beschirnungsgrad von max. 20 % zurückgeführt wurde, mit Schafen und Ziegen beweidet. Zwischen Mitte Mai und Ende Juli soll keine Beweidung stattfinden. Im Oktober wird nachgemäht.

Auf den als Streuobstwiese festgesetzten Flächen ist ebenfalls der Einsatz von Bioziden und Dünger verboten. Alle alten Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass in etwa je 250 m<sup>2</sup> Fläche ein hochstämmiger Obstbaum steht. Für regelmäßigen Lichtungsschnitt - alle 5 Jahre - ist Sorge zu tragen.

**9. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Fotovoltaikanlagen zulässig.

**10. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB I.V. mit § 81 HBO**

**11. DACHGESTALTUNG**

Für alle Gebäude sind Satteldächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Die Dachneigungen werden auf 7,5° bis 30° festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Drempel sind bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut von Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

..... (Datum)

(Siegel) .....

(Unterschrift) .....

Katasteramt

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) am 08.11.2004 beschlossen.

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 20.10.2004 bis einschließlich 04.11.2004 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 42 vom 13.10.2004.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 08.11.2004 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 Nr. 47 vom 17.11.2004. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 26.11.2004 bis einschl. 30.12.2004.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 02.03.2005 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) .....

(Siegel) .....

(Datum) .....

(Unterschrift) .....

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 11. vom 16.03.2005.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) .....

(Siegel) .....

(Datum) .....

(Unterschrift) .....

Bürgermeister

- Planzeichen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Sondergebiet: „Reha“
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1,0 Geschossflächenzahl
  - 0,5 Grundflächenzahl
  - z.B II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise
  - SD Satteldach
  - Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg -

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBEITUNG**
- Elektrizität

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- Private Grünflächen
  - S Schutzpflanzung

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Erhaltung eines Teiches und des dortigen Rohrkolbenröhrichts
  - Vorhandener Bachlauf

**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
- Entwicklung einer extensiven Weide (Schaf- und Ziegenbeweidung), z.T. mit hochstämmigen Obstbäumen durchsetzt, sowie Entwicklung von Streuobstwiesen und -weiden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Massangaben in Metern

**Stadt Homberg / Ohm**

**BEBAUUNGSPLAN  
Wingenhain  
(Kernstadt)**

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung  
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt  
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318  
Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
rg / esw	J. R.	1 : 1 000	Satzung	März 2005