



- BÄUME**
- | | |
|------------------------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| 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 |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Weißdorn | Crataegus monogyna / Cr. laevigata |
- KLEETTERGEHÖLZE**
- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Clematis | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |

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.

- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
- 5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.
- 5.2 In dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ sind die nach Norden ausgerichteten Gebäudewände geschlossen bzw. ohne Tore oder Türen auszubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- 6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkröniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
- 6.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm).

- 6.3 Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 7 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2-3 Jahre im September gemäht. Das Schnittgut und Mähgut ist abzuführen. Die Flächen im Südosten und Osten des Geltungsbereiches dürfen nicht eingezäumt werden.

- 6.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

- 7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
- In den Mischgebieten mit der Kennziffer 1.1 sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 50 % der Fläche sind mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen zu bepflanzen. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75m sein.

- 8. EINFRIEDUNGEN**
- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

- 9. DACHGESTALTUNG**
- In den „Mischgebieten“ mit der Kennziffer 1.1 sind für alle Gebäude Sattel-, Pult-, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Ein Dachausbau (Drempel maximal 0,75m) ist nur bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig. Die Dachneigung hat in ziegelroten Farbtonen zu erfolgen. Flachdächer sind in dem Gewerbegebiet und in den Sondergebieten ausnahmsweise zulässig. Dachgauben sind in den „Mischgebieten“ mit der Kennziffer 1.1 zulässig, wenn die Gaubenbreite nicht mehr als 40 % der jeweiligen Traufhöhe des Hauptdaches beträgt. Vom Ortsgang ist je ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Parabolantennen dürfen die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei einer Dachmontage ist der Off-Set-Spiegel der Antenne in der Farbe der Dachneigung zu gestalten.

- 10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
- 10.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit in den Mischgebieten durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40-60 kWh/m²/Jahr begrenzt werden. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die gültige Wärmeschutzverordnung ist zu beachten.

- 10.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke in den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

- 10.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgaräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 HWG sind umzusetzen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	1.1		1.2		1.3		2.1		2.2	
	MI	II	MI	II	GEe	II	SO EINKAUF	I	SO EINKAUF	I
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	0,3	0,6	0,4	0,8	0,6	1,2	0,3	0,4	0,4	0,5
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE										
BAUWEISE	o	SD	o	SD	a	SD	a	SD	a	SD

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 gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

- 1.2 In den als „Mischgebiete (MI)“ mit der Kennziffer 1.2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig:
- Nahrungsmittel: Bäckerei / Metzgerei
 - Bücher / Zeitschriften / Papier, Schreibwaren
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby- / Kinderartikel
 - Foto / Optik
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren / Bastelartikel
 - Textilfachgeschäfte / Schuhe
 - Drogeriewaren / Kosmetik
 - Hausrat / Glas / Porzellan / Geschenkartikel
 - Elektrowaren
 - Blumen

- 1.3 In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 1.4 In dem als „Sondergebiet Einkauf“ mit der Kennziffer 2.1 festgesetzten Bereich ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m² zulässig.

- 1.5 In dem als „Sondergebiet: Einkauf“ mit der Kennziffer 2.2 festgesetzten Bereich sind verschiedene Sortimente zulässig. Für die Verkaufsflächen werden gem. § 16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:
- Getränke-Abholmarkt max. 200 m²,
 - Discountmarkt max. 750 m²,
 - Filialen ortsansässiger Einzelhandelsbetriebe max. 500 m².

- 1.6 In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ festgesetzten Bereich ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die zur Vermarktung der innerhalb dieses Gebietes produzierten bzw. weiterverarbeiteten Erzeugnisse erforderlich sind. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) werden folgende Sortimente zugelassen: Baustoffhandel, Reifenhandel mit Montage, Kfz- und Fahrradreparaturwerkstatt mit Zubehör sowie Handel und Kinderwagenhandel. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen (max. je Betrieb 200 m²).

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Mischgebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
- Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 7,0 m, talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
 - Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 5,5 m, gemessen ab Oberkante Decke des Erdgeschosses.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

- 3. BAUWEISE**
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß für die Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenschränkung).

- 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):

- 10.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).

- 11. 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.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 12. BODENFUNDE**
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu melden.

- 13. ALTLASTEN**
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen 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 als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Vogelsbergkreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- 14. VERKEHRSLÄRM**
- Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

- 15. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET**
- Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Wasserwerke Stadtallendorf und Wohratal.
- 16. BERGWERKSFELD**
- Der Geltungsbereich liegt im Bereich von drei erloschenen Bergwerksfeldern. Bei geplanten Baumaßnahmen ist deshalb auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Als Rechtsgrundlage sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB);
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO);
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
 - Hess. Bauordnung (HBO);
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) am 22.04.1998 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt "Rund um Homberg" vom 29.04.1998.

- BÜRGERBETEILIGUNG**
- Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 20.08.2001 bis einschl. 24.08.2001 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Rund um Homberg" vom 15.08.2001.

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 18.12.2000 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" vom 24.10.2001.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 05.11.2001 bis einschl. 06.12.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in der Sitzung am 17.06.2002 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) 17.06.2002
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt "Rund um Homberg" vom 26.06.2002

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) 27.06.2002
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI Mischgebiet
 - GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - SO EINKAUF Sondergebiet: Einkauf

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Geschößflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse
 - FH Firsthöhe

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - SD Sattel- und Walmdach

- VERKEHRSLÄRM**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Ein-, Ausfahrt
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Bereich ohne Ein-, Ausfahrt

- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

- HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
 - S Schutzpflanzung

- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Auffangbecken
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Überschwemmungsgebiet
 - wasserführender Graben

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Fläche für Anlage eines Feldgehölzes

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Vorschlag für Grundstücksgrenzen
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Maßangabe

**STADT HOMBERG (OHM)
STADTTEIL OBER- OFLEIDEN**



**BEBAUUNGSPLAN
„OHM-CENTER“**

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	NG/WEI	1:1000	SATZUNG	JUNI 2002