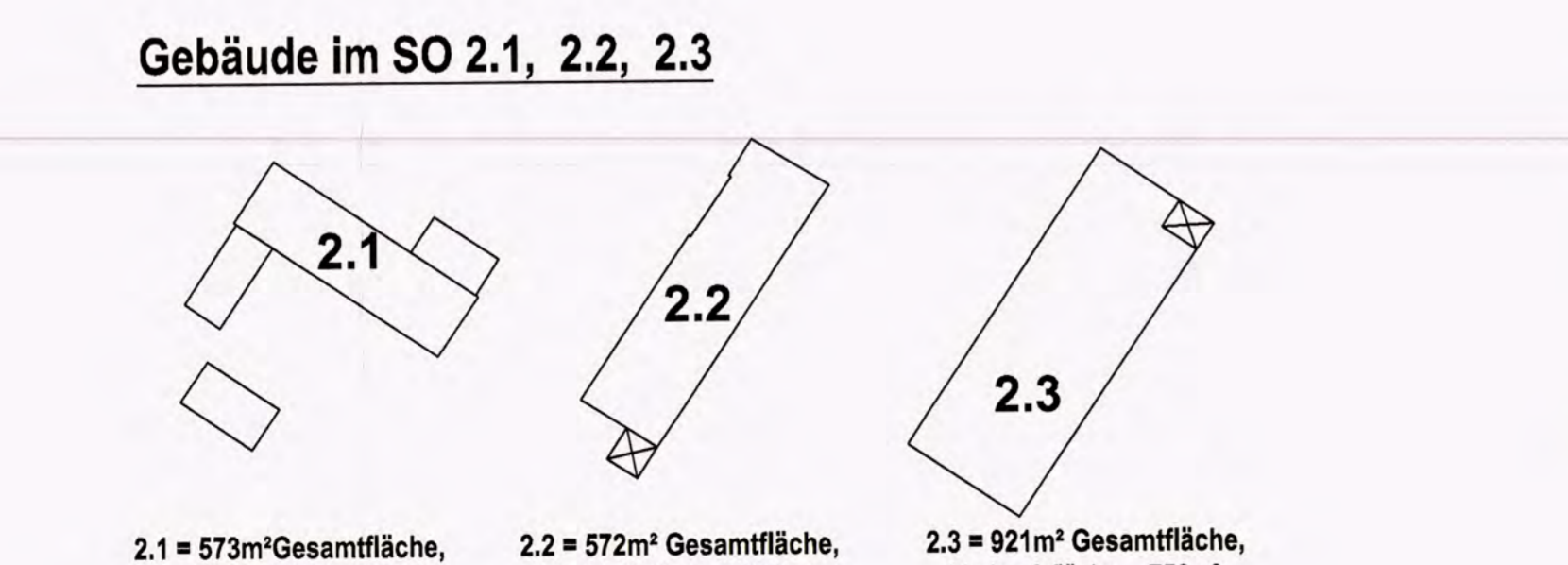




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2 (2.1 - 2.3)	
		SO _{RF}	I	SO _{EK}	I
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,7	0,7	0,6	0,6
Bauweise	Dachform / Dachneigung	a	a	a	a



Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO_{RF} Sondergebiet 1 "Raiffeisen - Baustoffhandel"
- SO_{EK} Sondergebiet 2 "Einkauf":
 2.1 = Wurstaufbereitung und Friseur
 2.2 = Metzgerei Christ und Bäckerei
 2.3 = Getränkemarkt (ehemals ALDI)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,7 Geschossflächenzahl
 - z.B. 0,7 Grundflächenzahl
 - z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- FH** Höhe der baulichen Anlagen, jeweils gemessen vom bestehenden Parkplatz vor dem geplanten Baumarktneubau
 - Firsthöhe = 8,0 m
 - Traufhöhe = 7,0 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- SD, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

- Straßenverkehrsfläche
- Landwirtschaftlicher Grasweg
- Ein- / Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ortsdurchfahrtsgrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBEIHEITUNG

- Elektrizität
- unterirdisch
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen
- Schutzpflanzung

WASSERFLÄCHEN

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:
 - Überschwemmungsgebiet
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:
 - RT = Ersatz-Retentionsraum
- wasserführende Graben
- Verrohrung des Zulaufgrabens zur Ohm offener (Uferbereich und Entwicklungskorridor)
- Abstandstreifen von 10m zum Fließgewässerufer nach §23HWG (hier = keine Bebauung)

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
- FH Feldgehölz
- R/S Extensivwiese (Röhricht und Staudenflur)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Massangaben in Meter
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- St Stellplätze
- Sichtdreiecke

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In dem als Sondergebiet 1 - Raiffeisen-Baustoffhandel mit Palettenlager festgesetzten Bereich sind folgende Sortimente mit insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig:

Sortiment	Verkaufsfläche (m ²)
- Ausstellungsfläche	300
- Werkzeuge	20
- Elektrowerkzeuge + Trennschleiben	8
- Kleinteile + Beschläge	3
- Gartengeräte, Stiele, Besen, Rechen, Gardena	18
- Malerbedarf	10
- Bauchemie	10
- Holzverbinder	10
- Entwässerung HT	20
- Dachrinne, PVC	10
- Be- und Entlüftungsartikel	20
- Schrauben	10
- Dübelsortiment	10
- Holzlasuren	10
- Farben und Grundierung	20
- Elektroartikel	5
- Filisenzubehör (Trennschleife, Profile)	5
- Kleber, Fuge, Spachtel	10
- Leisten	5
- Pflanzenschutz, Klempackung	10
- Gartendünger und H+G Artikel	25
- Fliesen, Boden- und Wandplatten	30
- Gartenausstattung Allgemein	40
S u m m e	609

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für das Sondergebiet 1 folgende First- und Traufhöhen (jeweils gemessen vom Niveau des bestehenden Parkplatzes vor dem geplanten Baumarktneubau) festgesetzt:

- 2.1 Wurstaufbereitung und Friseur VK = maximal 400m²
- 2.2 Metzgerei Christ und Bäckerei VK = maximal 572m²
- 2.3 Getränkemarkt, ehemals ALDI VK = maximal 730m²

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass für die Sondergebiete 1 und 2 die Länge der Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

4. GRÜNDNERISCHE 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):

- 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

KLETERGEHÖLZE

- Clematis Clematis vitalba
- Efeu Hedera helix
- Weißer Wein Parthenocissus tricuspidata velchii

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, im Baugebiet 1, insbesondere zur Straße hin, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Im Baugebiet 2 sind aus Hygienegründen keine Wandbrankungen erlaubt.

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils im Abstand von 6 Stellplätzen unter Berücksichtigung einer Baumscheibe von 5 m² ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste). Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Homberg/Ohm.

5.2 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. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

6.1 Feldgehölzentwicklung: Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ („FH“) - Parz. 154 + 156 und 157 jew. tw., gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 - 3 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Eine Einzünung soll nicht erfolgen.

6.2 Extensivwiesenentwicklung: Auf den Parz. 154, 156 und 157 jew. tw., die südwestwärts bis zum Ohmflur reichen, wird aus bestehendem Wirtschaftsgrund und Acker eine Extensivwiese entwickelt. Auch hier sind Dünger- und Biozideinsatz - auch ein solcher z.B. zur Brennesselbekämpfung - verboten. In der Extensivwiese können Röhrichte und Staudenfluren aufkommen und sollen geduldet werden. Aus diesem Grund soll die Extensivwiese nur alle 2 Jahre Ende September gemäht werden. Es sollen nur nicht rotierende Mähwerkzeuge insb. zwecks Schonung vom Amphibien und Insekten zum Einsatz kommen, z.B. Doppelschnittmähdrescher. Das Mähgut ist abzuführen, ggf. außerhalb der Fläche zu kompostieren. Eine Einzünung soll nicht erfolgen.

6.3 Pflege der Ersatz-Retentionsraumflächen auf der Parz. 154 tw.: Die mit „RT“ bezeichneten Flächen stellen ausgeschürfte Erdmulden mit einer Durchschnittdiefe von 1,20 m bis 1,55 m dar. Die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erfolgte mit Bescheid vom 22.01.2013. Die im Bescheid formulierten Auflagen und Bedingungen sind umzusetzen. Die Sohle der Becken ist mit einigen Tiefstellen strukturreich zu profilieren. Hier können sich zusätzlich Röhrichte und Staudenfluren feuchter Standorte einstellen. Es sind unterschiedliche Bautiefen herzustellen, damit temporäre Kleinstgewässer entstehen. Die Abgrabungen sind unregelmäßig und mit variierenden Böschungseigungen auszuführen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild. Die Anbindung an die Ohm hat durch einen offenen Graben zu erfolgen, so dass die beiden Becken auch bei mittlerer Wasserführung der Ohm als Rückhaltung dienen können. Die Abgrabungen der Retentionsbecken sind mit wechselnden Böschungseigungen anzulegen. Die oberen Ränderungen der Becken sind zur besseren Einbindung in die Landschaft abzurunden. Die Sohle der Abgrabungen ist mit einigen Tiefstellen strukturreich zu profilieren. Zur Sicherung der Unterhaltung ist eine Zufahrt zu den Becken anzulegen.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es ist sicherzustellen, dass ein geräuschrelevanter Nachtbetrieb von 22.00 - 6.00 Uhr beim geplanten „Raiffeisen-Baustoffhandel“ wegen der im Gelände höher liegenden Wohnnutzungen ausgeschlossen ist.

Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen und/oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 50 % der Fläche sind mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen zu bepflanzen. Je 10 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch zu pflanzen Je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

9. DACHGESTALTUNG

Die Dachneigung beträgt für das Sondergebiet 1 (SO „Raiffeisen-Baustoffhandel“) bei Pultdächern 10° bis 25°, bei Flachdächern 3° bis 5° und bei Satteldächern 2° bis 35°. Für das Sondergebiet 2 (SO „Einkauf“) sind in der bisher genehmigten alten Planfassung ausschließlich Satteldächer festgesetzt mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35°. Dies soll so bleiben. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtonen zu erfolgen. Flachdächer sind im Sondergebiet 1 ausnahmsweise auf Teilflächen zulässig. Für die Flachdächer wird extensive Dachbegrünung festgesetzt.

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 Dacheindeckung zu gestalten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

10.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgärten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ins Verbindung mit § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) sind umzusetzen. Dies gilt insb. zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers sowie zur Sicherung des Wasserabflusses. Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideit angrenzende Fläche in einer Breite von 10 m. Dieser Streifen ist im Bebauungsplan zu markieren.

10.2 Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen soll in Zisternen gesammelt oder zur Versickerung, insb. in den Grünflächen des Baugebietes gebracht werden.

10.3 Die Untere Wasserbehörde gibt mit Schreiben vom 14.08.2013 zur Gestaltung der Retentionsbecken folgendes bekannt:

- An Stelle des zur Anbindung der Retentionsbecken an die Ohm vorgesehenen Betonrohres ist ein offener Graben festzusetzen.
- Der Graben ist so herzustellen, dass die beiden Becken auch bei mittlerer Wasserführung der Ohm als Rückhaltung dienen können.
- Dieser Zulaufgraben zur Ohm ist in der Zeichnung planerisch festzusetzen und als freizuhaltende Fläche mit der Funktion „Uferbereich“ zu kennzeichnen. Weiterhin ist der Bereich als Entwicklungskorridor für Gewässer darzustellen.
- Die Abgrabungen der Retentionsbecken sind mit wechselnden Böschungseigungen anzulegen.
- Die oberen Ränderungen der Becken sind zur besseren Einbindung in die Landschaft abzurunden.
- Die Sohle der Abgrabungen ist mit einigen Tiefstellen strukturreich zu profilieren.
- Zur Sicherung der Unterhaltung ist eine Zufahrt zu den Becken anzulegen.
- Die Anbindung an die Ohm ist mittels eines offenen Grabens mit einem Steinriegels aus Schüttsteinen herzustellen (Kantenlänge der Schüttsteine 150 bis 400 mm).
- Die Oberkante des Steinriegels soll etwa auf 204,9 m üNN liegen.

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.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist sicherzustellen, dass ein geräuschrelevanter Nachtbetrieb von 22.00 - 6.00 Uhr beim geplanten „Raiffeisen-Baustoffhandel“ wegen der im Gelände höher liegenden Wohnnutzungen ausgeschlossen ist.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmarker entdeckt werden. Diese Bodenkennmarker 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.

14. ALLLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Alllasten bzw. alllastenverdächtigen 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.

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);
 - Planzonenverordnung (PlanzV 90);
 - Hess. Bauordnung (HBO);
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
 - Hessisches Wassergesetz (HWG);
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) am 15.06.2011 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im „Ohmtal-Bote“ Nr. 26 vom 22.06.2011.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 10.10.2011 bis einschließlich 24.10.2011 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im „Ohmtal-Bote“ Nr. 39/2011 vom 28.09.2011.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bauausschuss der Stadt Homberg (Ohm) hat in der Sitzung am 03.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im „Ohmtal-Bote“ Nr. 28/2012 vom 11.07.2012.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenswerpunkte: Wasserwirtschaft, Landschaftspflege, Landschaftsbild und Immissionsschutz) auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012.

Gleichzeitig wurde gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im „Ohmtal-Bote“ Nr. 31/2013 vom 31.07.2013.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenswerpunkte: Wasserwirtschaft, Landschaftspflege und Immissionsschutz) auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) vom 12.08.2013 bis einschließlich 12.09.2013.

Gleichzeitig wurde gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Sitzung am 20.02.2014 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm)
 (Siegel)
 03.12.14
 (Datum)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im „Ohmtal-Bote“ Nr. 49 vom 03.12.14

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm)
 (Siegel)
 03.12.14
 (Datum)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Stadt Homberg/Ohm



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Raiffeisen-Baustoffhandel" Stadtteil Ober-Ofleiden

Masstab 1 : 1000

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
 Tel. 06034-4657 / -3059 / -307 801, Fax 06034-6318
 Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Bearbeiter / In	Zeichner / In	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	Wel / J.R.	1 : 1.000	Satzung	Januar 2014