



Gemarkung: Schadenbach
 Flur: 1
 Maßstab = 1:1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 10.08.98 übereinstimmen.
 Aistfeld, den 10.08.98
 Der Landrat des Vogelsbergkreises
 -Katasteramt-
 im Auftrag

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLL. GESCHOSS		ZAHL DER VOLL. GESCHOSS	
	WA	MI	WA	MI
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	0,3	0,4	0,3	0,4
BAUWEISE	SD	o	SD	o

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen.
- In den Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (Einzelhaus) max. nur 3 Wohnungen zulässig.
- In dem als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 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 Anlage festgesetzt:
 ..Wohngebäude Traufhöhe bei II Geschossen max. 6,5 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).
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
 In den Wohngebieten sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden (vgl. Textfestsetzung 5.2).
- 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):

BÄUME:	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Fagus sylvatica
Rotbuche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Tilia cordata
Winterlinde	
hochstämmige Obstbäume	
STRÄUCHER:	Cornus sanguinea
Hartriegel	Corylus avellana
Haselnuß	Rosa canina
Hundsrose	Viburnum opulus
Schneeball	Prunus spinosa
Schwarzdorn	Crataegus monogyna / Cr. Laevigata
Weißdorn	

KLETTERGEHÖLZE:

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).**
- Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).**
- Im Südwesten des Geltungsbereiches wird auf einer derzeitigen Ackerfläche (Parzelle 135/2 tw.) von 1.300 m² die Anlage eines Laubgehölzes mit folgenden autochthonen Gehölzarten festgesetzt:**
 Esche
 Feldahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Stieleiche
 Vogelkirsche
 Fraxinus excelsior
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Quercus petraea
 Prunus avium
- Sträucher sollen im Zuge des natürlichen Sukzession von selbst aufwachsen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Dünger- und Biozideinsatz sind verboten.**
- Zuordnungsfestsetzung**
 Die Feldgehölzfläche wird gemäß § 9 (1a) BauGB im Verhältnis der geplanten Bodenversiegelung wie folgt den Eingriffen zugeordnet:
 • der öffentlichen Hand = 45 % (Versiegelung durch Straßen 2.000 m² = 45% der Gesamtversiegelung von 4.442 m²)
 • den privaten Eingriffen = 55 %

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- DACHGESTALTUNG**
 In den Wohngebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° - 45° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 In den Wohngebieten 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. Je 5 m² der Fläche mit Sträuchern vorgesehen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75m sein.

8. 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 umplanzen.

9. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zur öffentliche Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umplanzen.

- VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN**
- Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der max. Heizwärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp wie folgt begrenzt werden:**
 .. Einzelhaus 60 kWh/m²/Jahr
 .. Doppelhaus 55 kWh/m²/Jahr
 Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.**
- Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen und Verbrauchsstellen auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.**
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet werden. In den Gebäuden kann es für die WC-Spülung, im Außenbereich muß es für die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² un begrünter Dachfläche betragen.**

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BODENFÜNDE**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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.
- 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 können, 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.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Garagenverordnung (GaVO)

Jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 18.03.2001 bis einschl. 31.03.2001 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Nachrichtenblatt vom 17.03.2001.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 30.03.1999 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 Nachrichtenblatt vom 24.01.2001. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.02.2001 bis einschl. 02.03.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 17.05.2001 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm)



18.05.2001
 (Datum)

(Unterschrift)
 Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Gießen

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
 Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Nachrichtenblatt vom 24.01.2001

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm)



26.10.2001
 (Datum)

(Unterschrift)
 Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. **0,6** Geschosflächenzahl
- z.B. **0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE; BAUGRENZEN

- o** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD** Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Befahrbarer Wohnweg
- A** Fußweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN

- Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

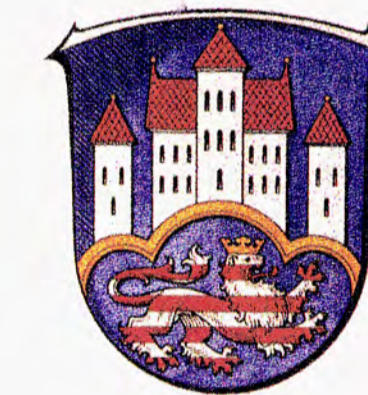
- Private Grünflächen
- S** Schutzpflanzung (standorttyp. einheim. Laubgehölze)

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- FH** Feldgehölz in gelenkter Sukzession
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- o** Anzupflanzende Bäume
- o** Zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vorschläge für Grundstücksgrenzen



**BEBAUUNGSPLAN
 „AUF DEM HÜBLER HOLZ“**

**STADT HOMBERG (OHM)
 STADTTEIL SCHADENBACH**

0 50 100 m

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	1:1 000	SATZUNG	MAI 2001