

**Zeichenerklärung**  
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO) **MI**

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl **GFZ**  
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,0

2.2 Grundflächenzahl **GRZ**  
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse **III**  
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. I

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise **o**

3.2 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**6. Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hessische Bauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind die § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

1.2.1 Die Größe der Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen ist sowohl durch die GRZ als auch durch die Festlegung der Baugrenzen definiert (siehe Plandarstellung).

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale First- bzw. Gebäudehöhe mit 12,00 m festgelegt. Als Bezugspunkt ist der Geländeanschnitt der natürlichen Geländeoberfläche am höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes anzunehmen.

**1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.4 Vorkehrungen für Lärmimmissionen**

Für gewerblich genutzte Gebäude sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche keine Öffnungen (Fenster, Tore, etc.) in den Fassaden zulässig.

**1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.6.1 Kompensationsmaßnahmen  
Auf den internen Ausgleichsflächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:  
• Standortfremde Gehölze sind zu entfernen  
• Entfernung jeglicher Befestigungen, Randsteinen und Bodenplatten  
• Abgängige Gehölze und Bäume sind durch standortgerechte Bäume/ Sträucher zu ersetzen.  
• Die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind einem fachkundigen Pflegeschnitt zu unterziehen um eine langfristige Erhaltung zu sichern, und die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen:  
Nach Kompensationsverordnung beträgt das rechnerisch ermittelte Biotopwertdefizit 49.810 Wertpunkte. Der Ausgleich wird über das Öko-Konto von Holger Kröll, in Schöfflen-Rainrod, für bereits durchgeführte, vorgefällige Maßnahmen (Grünlandextensivierung) in der Flur 3, Parz. 137 erbracht. Die vertraglichen Vereinbarungen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

**1.6.2 Zuordnung der Maßnahmen**

Öffentliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sind nicht vorgesehen. Insofern werden die Maßnahmen zur Kompensation der möglichen Eingriffe ausschließlich den möglichen Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zugeordnet.

**1.6.3 Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen**

Abstellflächen für Fahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sofern kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weifug verlegtes Pflaster (Fugenbreite = 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

**1.6.4 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und Förderung des Artenschutzes im Plangebiet.**

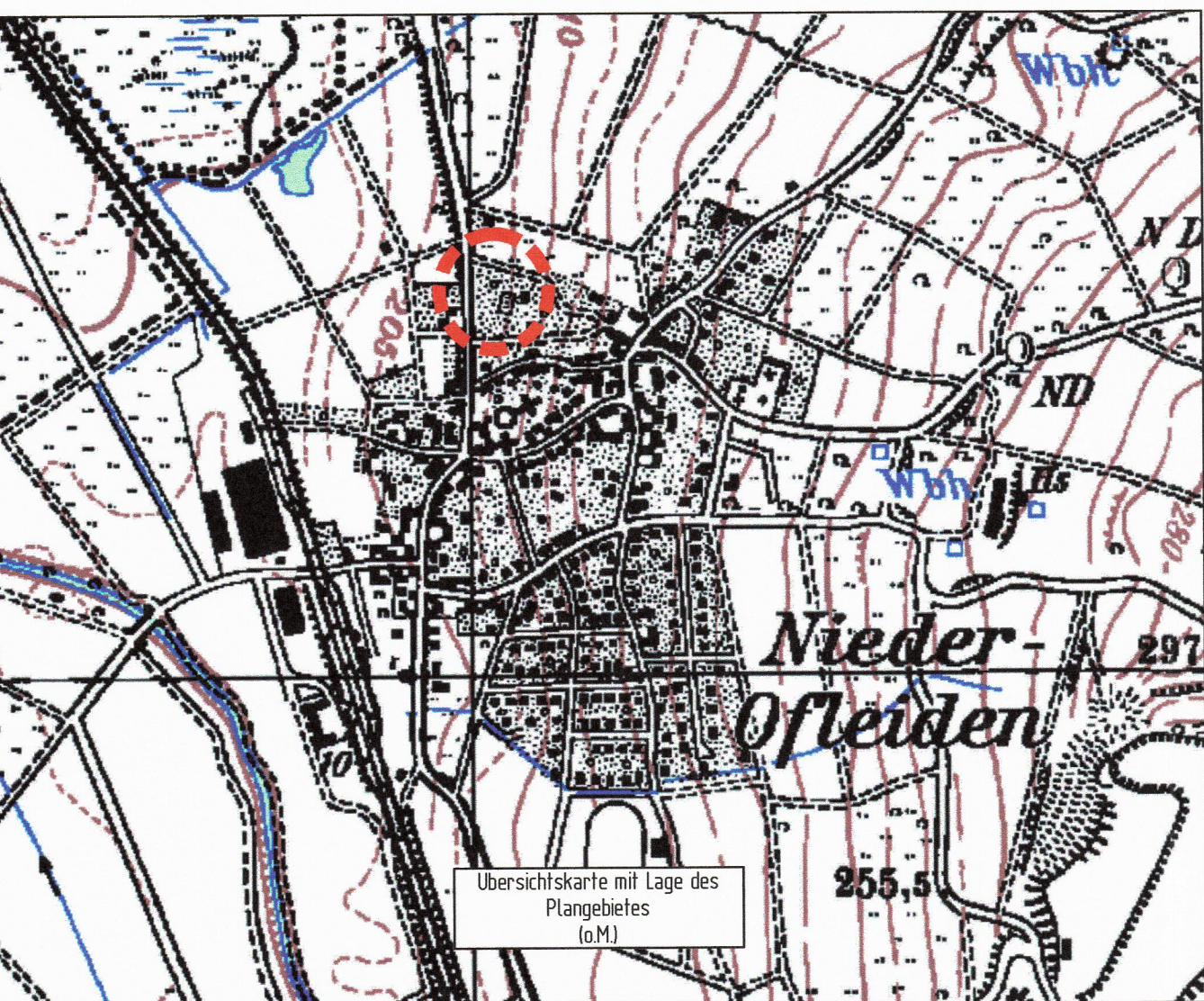
Es sind Nistmöglichkeiten (Kästen) für Höhlenbewohner (Vogel, Fledermäuse) an den geeigneten Bäumen oder Gebäuden zu befestigen (mind. 5 Vogelkästen und mind. 5 Fledermauskästen). Vor Abriss von vorhandenen Gebäuden, sind Begutachtungen auf evtl. Fledermausvorkommen (ökologische Baubegleitung) durchzuführen.

**1.7 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen**

für Pflanzungen ist eine Auswahl aus folgenden Arten (aus zertifizierter regionaler Herkunft) zu treffen.

- 1) **Bäume**
- |                  |                     |                   |                  |
|------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Bäume I. Ordnung | Acer platanoides    | Bäume II. Ordnung | Sorbus aucuparia |
| spitzahorn       | Acer pseudoplatanus | Hainbuche         | Carpinus betulus |
| berghahorn       | Fraxinus excelsior  | Feldahorn         | Acer campestre   |
| schneehahorn     | Tilia cordata       | Wildapfel         | Malus sylvestris |
| Winterlinde      |                     | Wildbirne         | Pyrus pyrastror  |
|                  |                     | Vogelkirsche      | Prunus avium     |
- 2) **Hochstammbstämme**, (heimische Sorten)
- 3) **Sträucher:**
- |                    |                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Weißdorn           | Crataegus monogyna | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra     |
| taschel            | Corylus avellana   | Weißdorn           | Crataegus monogyna |
| schlehe            | Prunus spinosa     | Feldahorn          | Acer campestre     |
| hartnagel          | Cornus sanguinea   | Kornelkirsche      | Cornus mas         |
| rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Hainbuche          | Carpinus betulus   |
| schlehe Brombeere  | Rubus fruticosus   | Liguster           | Ligustrum vulgare  |

- 4) **Mindest-Pflanzqualitäten:**
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Bäume II. Ordnung (untergeordnet in flächigen Pflanzungen): Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch



**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 der Hessischen Bauordnung)**  
Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

**Dachform und Dachgestaltung**  
Dachformen werden explizit nicht vorgegeben.  
Grelle Farbgebungen von Fassaden- oder Dachflächen sind nicht zulässig. Die Deckung der Dächer ist landschaftsverträglich und unter Vermeidung von Spiegelungen vorzunehmen.  
Dachanlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig.

**Einfriedigungen**  
Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche standorttypische Hecke auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss min. 15 cm betragen.

**Verwendung des Niederschlagswassers**  
Die Ableitung oder Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers ist frühzeitig (vor Beginn des bauordnungsrechtlichen Verfahrens) mit dem zuständigen Fachdienst des Vogelsbergkreises (Wasser und Bodensanierung) abzustimmen

**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden oder auch freistehende Werbeanlagen und Fahnen dürfen die Höhe des nächststehenden Gebäudes nicht überschreiten. Bewegte oder wechselnde Lichtreklamen sind unzulässig.

**3. HINWEISE**  
3.1 Der Planbereich befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg, Tiefbrunnen „Die Rolländer“ in Erfurtshausen, Ldkr. Mr./Bied., sowie innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Wohraltdorf-Stradallendorf des ZMW. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.2 Gegen die Straßenbaubehörde können keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

**Planunterlagen**  
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

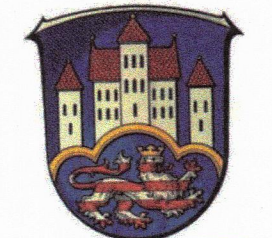
**Aufstellungsbeschluss**  
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.02.2017 gefasst.

**Offenlegung**  
Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.09.2017.

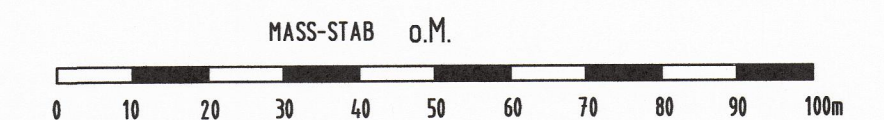
**Satzungsbeschluss**  
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.6.2018.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 20.06.2018 in Kraft.

**Stadt Homberg /Ohm**



**Bebauungsplan "Auf den Hohläckern" in der Gemarkung Nieder-Ofleiden**



Planung: **Stadtverwaltung Homberg (Ohm)**

BEARBEITUNGSSTAND: Juli 2017, Dezember 2017  
BEARBEITET: Vo OBJEKT NR. 16322 CAD: Smi

**PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT** Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERO 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de