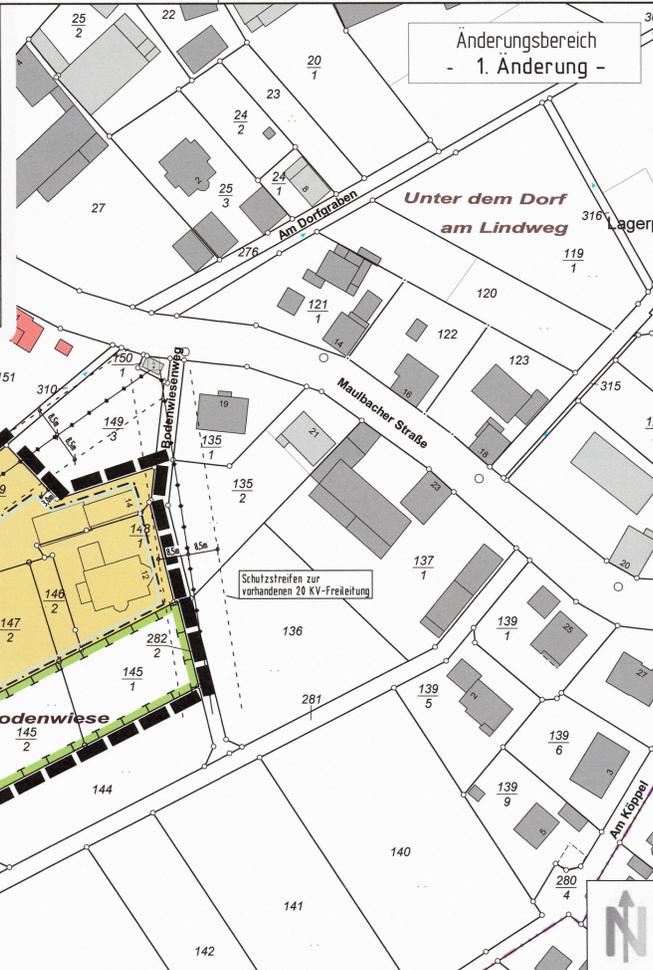


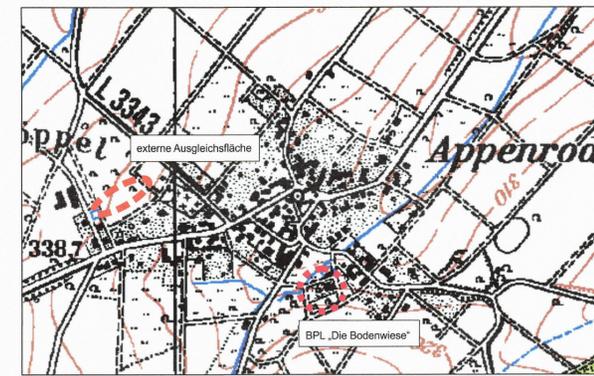
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan



Lage der externen Ausgleichsfläche - o.M.



Anderungsbereich - 1. Änderung -



Übersichtsplano.M.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

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

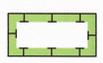
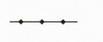
Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017 gefasst.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)
- Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl**
GFZ
- Grundflächenzahl**
GRZ
- Zahl der Vollgeschosse**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 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)



- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung**
- Abgrenzung der 1. Änderung in der wirksamen Fassung**



Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- Es ist eine Dachneigung von 0-48° zulässig.
- Überschreitung GRZ
Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- Ermittlung GFZ**
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zu rechnen.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1 a (3) BauGB)
- Auf der internen Ausgleichsfläche ist eine extensive Pflege der Rasenfläche und die Anpflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen umzusetzen.** Die auf der Fläche bereits befindlichen Gehölze sind in Ganze zu erhalten. In dem Bereich sind jeweils 2 Vogelnistkästen wie auch zwei Fledermauskästen aufzuhängen. Auf der externen Ausgleichsfläche (Pz. 204, Flur 1, Gemarkung Appenrod) sind weitere 5 hochstämmige Obstbäume im Abstand von ca. je 8-10 m zu pflanzen. Die Grünlandunternutzung erfolgt in extensiver Weise (extensive Beweidung bzw. 2 x jährliche Mahd - erster Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni), oder aber Mischform beider Nutzungsarten). Der Einsatz von Dünger und Pesticiden hat zu unterbleiben.
- Grasdächer sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen.**
- Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.**
- Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.**
- Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich energiesparende Lampen zu verwenden.**
- Öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.**
- Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB**
- Sowohl die interne als auch die externe Maßnahme werden den potenziellen Eingriffen im Mischgebiet zugeordnet.
- Artenauswahlliste für Pflanzmaßnahmen**
Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind heimische und standortgerechte Laubholzarten gemäß der Artenauswahlliste zu bevorzugen:
Bäume:
Kleinkronig: Salweide, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn
Salix caprea, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus, Acer campestre
großkronig: Stieleiche, Bergahorn, Traubeneiche, Buche, Esche, Fraxinus excelsior
Quercus robur, Acer pseudoplatanus, Quercus petraea, Fagus sylvatica
- und heimische Hochstammsoorten
Sträucher:
Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Schlehe, Hartnigel, Rote Heckenkirsche, Gew. Schneeball, Echte Brombeere, Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna, Corylus avellana, Rosa canina, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Viburnum opulus, Rubus fruticosus, Sambucus nigra
Empfohlene Arten für Schnitthecken:
Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche, Feldahorn, Weißdorn
Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, Cornus mas, Acer campestre, Crataegus monogyna

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

- Gestaltungsfestsetzungen** (§ 81 (1) HBO)
- Dachform und Dachneigung**
Es sind ausschließlich Flach-, Zelt-, Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 48° zulässig.
- Dacheindeckungen** sind nur in gedeckten Farbtonen sowie als Dachbegrünungen zulässig.
- Solar- und PV-Anlagen** sind grundsätzlich zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

- Sicherung von Bodendenkmälern** gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Bundesbodenschutzgesetz**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen - Abt. Umweltamt - zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Niederschlagwasser:**
Die Vorgaben und Einhaltung des HWG sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten.
- Bodenschutz-Erdauffüllungen:**
Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m3 auf oder in den Boden ist das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung zu beachten. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisauausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.
- Wassergefährdende Stoffe:**
Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z. B. Holzlasur, Kraft- oder Schmierstoffe, Wirtschaftsdünger o. ä.), wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 41 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.
- Wasserschutzgebiet:**
Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Zone III B des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wohralat und Stadfallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Landkreis Marburg-Biedenkopf sowie innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I und II Dammerod und den Brunnen III Finkenham der Stadt Homburg (Ohm). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30.04.2018, bis einschließlich 05.06.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2018.

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2018.

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 24.10.2018 in Kraft.

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30.04.2018, bis einschließlich 05.06.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2018.

Stadt Homburg (Ohm)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DIE BODENWIESE" IN DER GEM. APPENROD

BEARBEITUNGSSTAND: 26. September 2018 Wirksame Fassung

BEARBEITET: VOLLHARDT OBJEKT NR. 18370 CAD: Sml

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35643 HARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de