

VERFAHRENSVERMERKE

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand 27.02.2001

Alsfeld Datum 15.01.2003
 (Siegel) (Unterschrift) Katastramt

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.05.2002 bis einschl. 17.05.2002 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt "Rund um Homberg" vom 08.05.2002.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 04.09.2002 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 Mitteilungsblatt "Rund um Homberg" vom 11.09.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 21.05.2002 bis einschl. 21.06.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 29.10.2002 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) Datum 29.10.2002
 (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt "Rund um Homberg" vom 19. März 2003

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) Datum 19. März 2003
 (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die in § 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe). Die Verkaufsfläche (Einzelhandelsnutzung) wird auf max. 400 m² für das jeweilige Geschäft begrenzt.

In den Mischgebieten sind außerdem folgende zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig:

- Nahrungsmittel: Bäckerei / Metzgerei;
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren;
- Baby- / Kinderartikel;
- Foto / Optik;
- Uhren / Schmuck;
- Spielwaren / Bastelartikel;
- Textilfachgeschäfte / Schuhe;
- Drogeriewaren / Kosmetik;
- Hausrat / Glas / Porzellan / Geschenkartikel;
- Elektrowaren;
- Blumen.

1.2 In dem als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzten Bereich sind nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen (VK) zugelassen werden, die zur Vermarktung der innerhalb dieses Gebietes produzierten bzw. weiterverarbeiteten Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VK).

1.3 In dem als „Sondergebiet: Einkauf“ festgesetzten Bereich sind folgende Sortimente zulässig. Für die Verkaufsflächen werden gemäß § 16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:

- Lebensmittelmarkt max. 1.200 m² VK;
- Getränkeabholmarkt max. 500 m² VK.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe (Firsthöhe) der baulichen Anlagen festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung.

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

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):

- BÄUME**
- Eberesche Sorbus aucuparia
 - Feldahorn Acer campstre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Stieleiche Quercus robur
 - Traubeneiche Quercus petraea
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Winterlinde Tilia cordata
 - Hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER**
- Hartriegel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
 - Hundsrose Rosa canina
 - Schneeball Viburnum opulus
 - Schwarzdorn Prunus spinosa
 - Weißdorn Crataegus monogyna / Cr. laevigata

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 (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

- KLETTERGEHÖLZE**
- Clematis Clematis vitalba
 - Efeu Hedera helix
 - Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Vorschlagsliste).

5.2 Wege, Zufahrten und besonders Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm).

5.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ ist die Anwendung von Dünger und Bioziden ebenfalls unzulässig. Die Wiese wird über mehrjährige Ackerbrache entwickelt, indem die Ackerbrache 3 Jahre lang jeweils nur 2 x/Jahr im Juni und September gemäht wird; das Mähgut wird abgefahren. Danach erfolgt die Mahd 1 x jährlich im Juli, ebenfalls mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahd (Mahdhöhe 10 cm) ist von innen nach außen mit Balkenmähern durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tierwelt). Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 01.03 bis 01.07. ausgeschlossen.

5.4 Auf der Kompensationsfläche sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Düngung und Biozideinsatz untersagt.

5.5 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 § 81 HBO

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Misch- und Gewerbegebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen begrünt werden (je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

7. DACHGESTALTUNG

In den Baugebieten sind für alle Gebäude Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig.

8. BAUGESTALTUNG, WERBEANLAGEN

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Dunkle und grell leuchtende Farbtöne sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN

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

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN VORKEHRUNGEN

10.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf in den Gebäuden durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40 – 60 kWh/m²/Jahr begrenzt werden (Büros, Einzelhäuser). Die gültige Wärmeschutzverordnung ist zu beachten.

10.2 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

10.3 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 sind umzusetzen.

10.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und als Brauchwasser genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen). Ein Überlauf ist an das Regenwasserkanalanschlüssen.

11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
 Mülltonnen und Abfallcontainer sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

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

13. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs 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.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO);
- Planzonenverordnung (PlanZV 90);
- Hess. Bauordnung (HBO) -

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI Mischgebiet
- SO EINKAUF Sondergebiete : Einkauf
- GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 1,2 Geschosßflächenzahl
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- SD Sattel- und Walmdach

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg
- Ein-, Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- private Grünfläche
- Schutzpflanzung

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
- Entwicklung einer Waldrandzone (gelenkte Sukzession)
- Entwicklung einer Extensivwiese
- Bachrenaturierung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

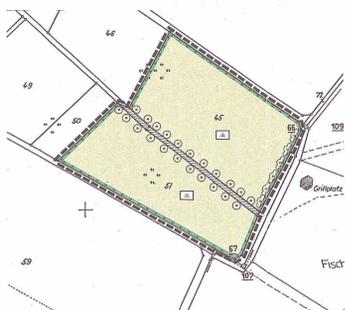
SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßangabe



KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Deckenbach; Fl. 3, Parz. 45 + 51 „Ottowiese“
 Maßstab 1 : 2 000



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		ZAHL DER GESCHOSSFLÄCHEN		BAUWEISE	DACHFORM
	MI	II	MI	II		
1	0,4	0,8	0,6	0,7	o	SD
2	0,6	0,7	0,6	1,2	a	SD
3	0,3	0,1	0,3	0,1	a	SD

STADT HOMBERG (OHM)
 STADTTEIL KERNSTADT



BEBAUUNGSPLAN
 „AUF DEN SANDÄCKERN II“
 1. Änderung



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	OKT. 2002