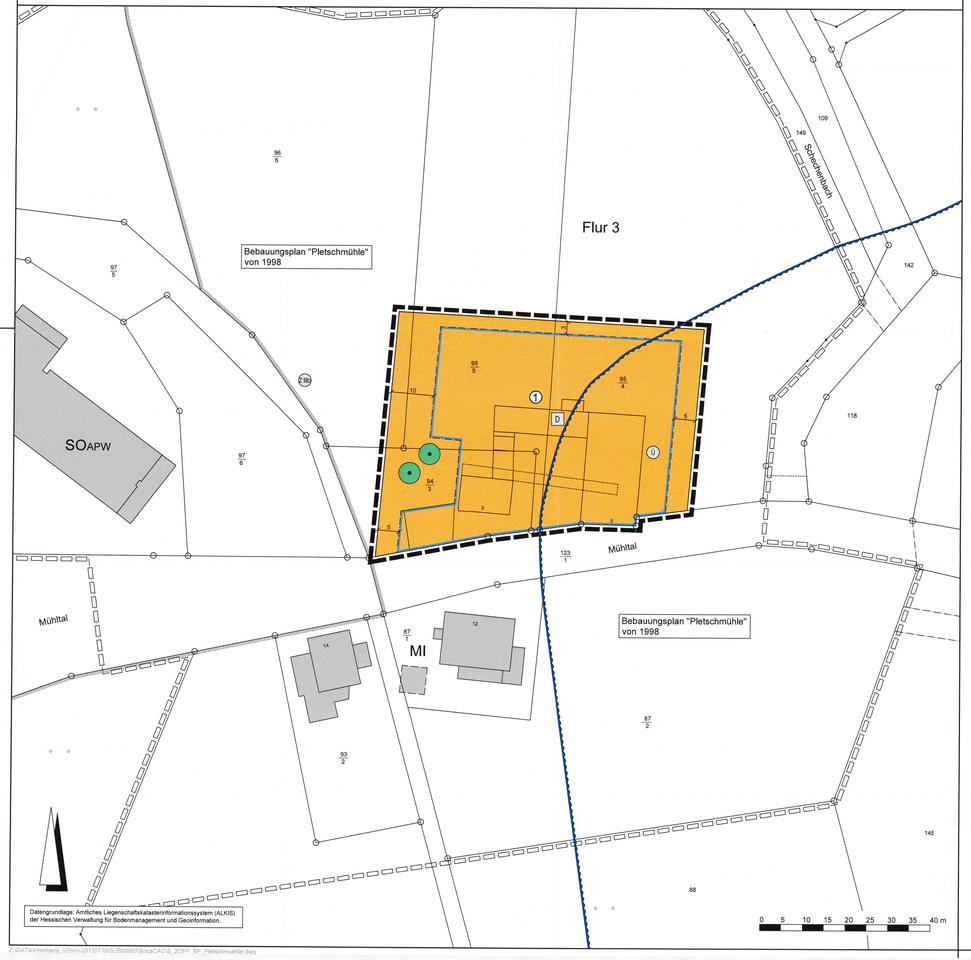
Stadt Homberg (Ohm), Kernstadt

Bebauungsplan "Pletschmühle" - 2. Änderung

im Bereich "Pletschmühle / Alte Hofreite"



Z:\DATA\Homberg_(Ohm)-20130110\SUB00007\BricsCAD\S_2OFF_BP_Pletschmuehle.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 3 — Flurnummer

85/2 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: Café und Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Dachn. — maximal zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Laubbäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

6,4 — Bemaßung (verbindlich)

räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Dachn.
1	SO	0,4	1,2	III	max. 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Pletschmühle" - 2. Änderung im Bereich Pletschmühle / Alte Hofreite werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pletschmühle" von 1996 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen (SO Café und Ferienwohnungen) gilt:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet Café und Ferienwohnungen (SO Café und Ferienwohnungen) vorwiegend der Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie und touristischer Einrichtungen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Ferienappartments/-Ferienwohnungen sowie untergeordnete Nutzungen,
2. Schank- und Speisewirtschaften: Café sowie untergeordnete Nutzungen,
3. Büronutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ferienwohnungen und des Cafés stehen sowie Archivnutzungen,
4. Anlagen für kulturelle Zwecke (Seminar- und Veranstaltungsräume, u.a.),
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (siehe Textliche Festsetzung 1.3),
6. Landwirtschaftliche Nebengebäude (Lagerung von Futtermitteln, Unterstände für Freizeit-Tierhaltung, u.a.),
7. Stellplätze.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen (SO Café und Ferienwohnungen) gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen sind max. 3 Wohnungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Neu anzulegende Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen (Pflanzqualität mindestens 3x verpflanzt und Stammumfang 16-18 cm) vorzunehmen.

1.6 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2.Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Alnus glutinosa - Erle
Fraxinus excelsior - Esche

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schw. Holunder

Kletterpflanzen-
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dachneigung und Dachfarbe:

2.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Mansarddächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer im SO Café und Ferienwohnungen mit einer Neigung bis 50°.

2.1.1.2 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

2.1.1.3 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

2.1.1.4 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Fassadengestaltung:

2.1.2 Geeignete fensterlose Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 1.6 oder Spalierobst zu begrünen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Einfriedungen sind mit Holzzäunen und weitmaschige Drahtzäunen zu gestalten. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein (Basalt). Im Sondergebiet sind blickdichte, massive Einfriedungen (hohe Staketenzäune, hohe/dichte Hecken) nicht zulässig. Hier ist auf jegliche Einfriedung zu verzichten.

2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Laubbaum je 10 m² sowie ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Siehe Artenliste 1.6.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hessischen Wassergesetz)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 3 HWG gilt für die Gebäude: Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen und anderweitig im Grundstücksbereich zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25l/m² projizierter Dachfläche betragen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

4.1 Denkmalschutz:

4.1.1 Die baulichen Anlagen der Pletschmühle „Homberg (Ohm), Mühltal 3/5" sind mit dem Hauptgebäude und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die gemeinsam dreiseitig einen Hof umfassen, gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG (Hessischen Denkmalschutzgesetzes) als Kulturdenkmal ausgewiesen. Belange des Denkmalschutzes sind entsprechen zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beschädigungen oder der Zerstörung sowie der Durchführung von Veränderungen am Gebäude ist vorab die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

4.1.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2 Artenschutz:

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trink-wasserschutzgebietes Trinkwassergewinnungsanlage der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Landkreis Marburg-Biedenkopf. (Festgesetzt 25.10.1966, St.Anz. Nr. 50, Jahr 66, Seite 1588). Die Schutzgeb

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.06.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.08.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.08.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.08.2018 bis einschließlich 24.09.2018

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.01.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGBerfolgte in der Zeit vom 24.01.2019 bis einschließlich 26.02.2019

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten im "Ohmtal Bote".

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Homberg (Ohm), den 12.07.2019

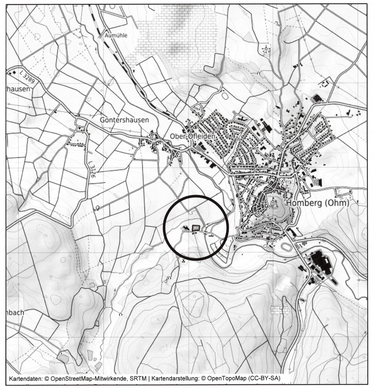
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17.07.2019

Homberg (Ohm), den 6.8.2019

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/95337-0 Fax: 06403/95337-30

Stadt Homberg (Ohm), Kernstadt
Bebauungsplan "Pletschmühle" - 2. Änderung
im Bereich "Pletschmühle / Alte Hofreite"
Satzung

Stand:	14.08.2018 22.10.2018 15.01.2019 20.03.2019
Bearbeiter:	Rottger, Wolf
CAD:	Wettstein
Maßstab:	1 : 500