

Gemarkung: Nieder – Ofleiden

In den Schlöttichwiesen

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 21.12.2000 übereinstimmen.

Als Feld, den 21.12.2000  
Der Landrat des Vogelsbergkreises  
- Kattgesteramt -  
im Auftrag



**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM

  

<b>1</b>	
GE	II
0,5	1,0
a	SD

Ausgleichsfläche im Zusatzgeltungsbereich Stadtallendorf, Gemarkung Schweinsberg Flur 4, Flurstück 44 Maßstab 1 : 2.000



**VERFAHRENSVERMERKE**

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 24.01.2002 bis einschl. 30.01.2002 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Rund um Homberg" vom 23.01.2002.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 21.12.2001 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 Amtsblatt "Rund um Homberg" Nr. 4 vom 23.01.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 31.01.2002 bis einschl. 01.03.2002.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 26.04.2002 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm)



26.04.2002  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt "Rund um Homberg" vom 26.06.2002

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm)



27.06.2002  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1.1 In dem als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich ist nach 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.
- Die Einrichtung von Verkaufsfächen innerhalb von Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.**
- 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 wie folgt festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung (Firsthöhen).
- BAUWEISE**  
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in dem Gewerbegebiet abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
In den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Eberesche    | Sorbus aucuparia |
| Erl          | Alnus glutinosa  |
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| 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                      |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus               |
| Schneeball     | Viburnum opulus                  |
| Schwarzdorn    | Prunus spinosa                   |
| Weiden         | Salix cinerea                    |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna/Cr. laevigata |

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

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen werden.

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

- Auf den privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
- Zufahrten, Stellplätze und Teile der Lagerplätze sind – soweit es wirtschaftlich vertretbar ist – in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm).

- Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den Zweckbestimmungen „Extensivwiese“ und „Feldgehölz“ wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgendes festgesetzt:  
Entwicklung einer Wiese mit Staudenfluren auf vorhandenem Acker  
- Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden,  
- Mahd zu 50 % Anfang Juni, 50 % Anfang Juli,  
- die randlichen Staudenfluren werden nach jeweils 2 Jahren im September gemäht.  
- Abfuhr des Mähgutes.

- Entwicklung eines Feldgehölzes  
- Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden,  
- Rückschnitt der Gehölze alle 5 Jahre im Herbst,  
- die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht,  
- das Schnitt- und Mähgut ist abzuführen.

- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Eingriff (Baugebiete, Lagerflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
In dem Baugebiet sind ohne die Lagerflächen mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m<sup>2</sup> der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 50 m<sup>2</sup> 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.
- EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune mit einheimischen Laubgehölzen zu umpflanzen.
- DACHGESTALTUNG**  
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sht-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 15° - 35° betragen. In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Die Dachendeckung hat in braun- oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- BAUGESTALTUNG**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**  
11.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgerten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.  
11.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Rigolen versickert.  
11.3 Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken in das Vorflutersystem eingeleitet. Dieses Becken dient gleichzeitig als Retentionsraum für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet.
- Anlagen für Abfälle, Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- BODENFUNDE**  
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte in Marburg, den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu richten.
- ÜBERSCHWEMMUNGSGBIET**  
Der westliche und nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsgebiet der Ohm.
- WASSERSCHUTZGBIET**  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone II B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke sowie der Zone III des Tiefbrunnens „Die Rottländer“ der Stadt Amöneburg, Gemarkung Erfurtshausen.
- ALTLASTEN**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten festgestellt worden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Vogelsbergkreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

- NATURSCHUTZ**  
In unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes liegen das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Schweinsberger Moor“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“.

- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO)
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**PLANZEICHEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GE** Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1,0** Geschoßflächenzahl  
**0,5** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**FH** Firsthöhe, maximal in m

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**a** abweichende Bauweise  
**SD** Satteldach  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

Straßenverkehrsfläche  
Einfahrt- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

**HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN**

unterirdisch

**GRÜNFLÄCHEN**

private Grünfläche: Schutzpflanzung (einheimische Gehölze)

**WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIEREGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

wasserführender Graben  
Regenrückhaltebecken  
Überschwemmungsgebiet

**PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Einzelbäumen  
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Feldgehölz in gelenkter Sukzession  
Extensiv genutzte Wiese

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Maßangabe in m  
Flächen für Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Grenze unterschiedlicher Nutzung

**STADT HOMBERG (OHM)  
STADTTEIL NIEDER-OFLEIDEN**



**BEBAUUNGSPLAN  
„IN DER GROSSEN  
FELLACHE“**



**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	JUNI 2002