



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 MI Mischgebiet, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschößflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 o Offene Bauweise  
 22°-48° Zulässige Dachneigung

**1.3 BAUGRENZE**  
 ■■■■ Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
 - - - - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**  
 St Umgrenzung für Stellplätze

**1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

**1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 ——— 20 kV-Leitung mit Freihaltungszone

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 1 (4) BauGB i. V. m. § 1 (9) BauNVO
- 2.1.1 Im Mischgebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Hasengröße nicht behindert werden (Holzzaune, weifugige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig mit Ausnahme von grob aufgesetzten Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Es sind nur landwirtschaftstypische, unauffällige Materialien zu verwenden.

2.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 40 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Die Gärten sollen strukturell im Sinne der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft angelegt werden. Dazu ist der Stadt ein prüffähiger Freiflächenplan vorzulegen.

2.2.4 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalsystem ist zulässig in Perioden geringen Niederschlags ist das Wasser dem Bach zuzuführen. In geeigneten Fällen kann das Niederschlagswasser auch auf dem Gelände versickert werden.

2.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

2.2.6 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.2.7 Die Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig auszubauen.

2.2.8 Für die Eingriffe haben die Vorhabenträger oder die Eigentümer der Flächen Ausgleich und Ersatz zu leisten. Die Gesamtmaßnahme ist spätestens mit dem ersten Eingriff durchzuführen. Eine Sicherungspflicht der internen Ausgleichsflächen besteht, solange der Bebauungsplan gültig ist. Die als Ausgleich bzw. Ersatz ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den Eingriffsflächen im Bereich des Mischgebietes zugeordnet.

2.2.9 Ausgleichsfläche  
 Die zu entwickelnde Grünlandfläche auf Flurstück 149/4 ist durch zweischürige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen, die zweite nicht vor dem 15. September. Diejenigen Bereiche von Flurstück 149/4, die durch Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt beeinträchtigt sind, sollen durch eine Initialeinsaat mit einer Gras-Kräutermischung wieder in Grünland überführt werden.  
 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Anzupflanzende Arten: Feldahorn, Hartnagel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Grauweide, Korbweide, Salweide, Schwarzerle. Das Pflanzgut kann aus in der Region gewonnenen Stecklingen bestehen. Die Pflanzabstände sind den Raumansprüchen der einzelnen Arten anzupassen, wobei auch die zukünftige Entwicklung berücksichtigt werden sollte. Pflanzabstände unter 1,50 m sind in jedem Fall zu vermeiden. Die Krautschicht im Bereich der Anpflanzung sollte nicht zur Vorbereitung der Gehölzpflanzung zerstört werden. Durch entsprechende Verteilung der Arten ist der Aufbau einer höheren Kernzone und niedriger Randbereiche anzustreben.  
 Auf Flurstück 146 sind im Abstand von 8-10 m Kernobstbäume möglichst alter, bodenständiger Sorten mit Pflanzpfahl und Verbilsschutz zu pflanzen. Die Lücken im Obstbaumbestand auf Flurstück 147 sind durch Nachpflanzungen mit Obstbaumhochstämmen zu schließen. Der Streuobstbestand soll auch auf die dort umfaßte Fläche von Flurstück 285/1 ausgeweitet werden.

2.2.10 Pflege  
 Für die Gehölzpflanzungen ist, vorallem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Grünlandflächen sind zweischürig ab dem 15. Juni nach Möglichkeit mittels eines Balkenmähers zu mähen. Auf Flurstück 149/4 ist ein 2 m breiter Saum längs des Baches dauerhaft ungemäht zu belassen. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und nach Möglichkeit durch die örtliche Landwirtschaft zu verwerten. Eine Düngung mit Mineral- und Wirtschaftsdüngern ist zu untersagen. Der Einsatz von Pestiziden - auch im Obstbau - ist nicht zulässig. Eine Beweidung der Fläche auf Flurstück 149/4 ist nicht zu gestatten.  
 Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, abgängige Bäume sind im Bestand zu belassen. Neben den abgängigen Bäumen sollte eine Nachpflanzung erfolgen. Eine Nutzung der Grünlandfläche in den Streuobstbeständen kann neben Mahd durch Beweidung mit geringen Besatzdichten und kurzen Weidezeiten erfolgen. Die erste Beweidung im Jahr sollte nicht vor Anfang Mai erfolgen.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. HBO**  
 3.1 Solaranlagen sind zulässig.  
 3.2 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote Farbtonne zu verwenden.

**4. HINWEIS**  
 4.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Apfel                  | Birnen                   |
| Roter von Boskopp      | Gute Graue               |
| Danziger Kantapfel     | Alexander Lukas          |
| Jakob Lebel            | Gute Luise               |
| Roter von Berlepsch    | Nordhäuser Winterforelle |
| Bornapfel              | Graue Jagdbirne          |
| Bretbacher             | Pastorenbirne            |
| Gewürzloiken (Renette) |                          |
| Sternrenette           | Sauerkirschen            |
|                        | Hedelfingers Frühe       |
| Süßkirschen:           |                          |
| Große schwarze Knorpel | Pflaumen/Zwetschgen      |
| Buttners rote Knorpel  | Hauszwetschge            |
| Schneiders Frühe       |                          |

- 5.2 Bäume
- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre     | Feldahorn   |
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle |
| Betula pubescens   | Moorbirke   |
| Fraxinus excelsior | Esche       |
| Quercus robur      | Stieleiche  |

- 5.3 Sträucher:
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea     | Roter Hartnagel         |
| Corylus avellana     | Hasel                   |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn                 |
| Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum   | faulbaum                |
| Rhamnus frangula     | Brombeere               |
| Rubus fruticosus     | salweide                |
| Salix caprea         | Grauweide               |
| Salix cinerea        | Korbweide               |
| Salix viminalis      | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus nigra       |                         |

- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung
- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Clematis vitalba            | Waldeibe               |
| Hedera helix                | Gemeiner Efeu          |
| Humulus lupulus             | Hopfen                 |
| Lonicera periclymenum       | Waldgeißblatt          |
| Parthenocissus quinquefolia | Selbstkletternder Wein |
| Vitis vinifera              | Echte Weinrebe         |

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.05.1994

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt vom 05.05.1994 bis einschließlich 13.05.1994

**OFFENLEGUNG**  
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 12.10.1994 bis 31.11.1994 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 05.10.1994 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 21.11.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung am 28. November 1995 in Naturschutzblatt Nr. 48/1995 Sonntag (Omn) am 28.11.1995

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgehend gemacht. Die Verlegung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 15. Nov. 1995 - A2: 34-61 d 04/01  
 Regierungspräsidium Siebenbrunn  
 Siegel Nachtrag

**STADT HOMBERG/OHM**  
**STADTTEIL APPENROD**

**BEBAUUNGSPLANENTWURF**  
**"DIE BODENWIESE"**

PLANUNGSSTAND: April 1994, Juni 1994, September 1994

**BAUASSESSOR DIPL.-ING.**  
**ADOLF W. DAMM ARCHITEKT**

35463 FERNWALD  
 TULPENWEG 9  
 TEL.: 0641 - 41731  
 FAX: 0641 - 49 24 87