



Übersichtsplan o.M.

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

**Planunterlagen**

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

**Aufstellungsbeschluss**

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2017 gefasst.

*Claudia B.*  
Bürgermeister/-in

**Zeichenerklärung**

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 7 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl GFZ

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2 Grundflächenzahl GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse

römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. I

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 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)

**5. Sonstige Planzeichen**

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**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**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

- 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- 1.2 Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- 1.3 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, die mit einem Flach- bzw. flachgeneigten Dach (0-8° Dachneigung) errichtet werden, ist eine max. First- bzw. Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.
- 1.4 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 unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 1.5 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 Geschosfläche mitzurechnen.
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO): Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).
- 1.7 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.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1 a (3) BauGB)

- 2.1 Auf der Maßnahmenfläche M 1 ist als Randbepflanzung eine Streuobstwiese neu anzulegen. Insgesamt sind 10 hochstämmige Obstbäume auf der Fläche zu pflanzen. Das darunterliegende Grünland ist mit einer heimischen Grünlandsaat einzusäen. Die anschließende Nutzung der Fläche erfolgt in extensiver Weise, d. h. Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz und 2 mal jährliche Mahd, wobei der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni liegen sollte. Das Mahgut ist abzutransportieren.
- 2.2 Grasdächer sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen.
- 2.3 Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.
- 2.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.5 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich energiesparende Lampen zu verwenden.
- 2.6 Öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

**3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB**

3.1 Die Maßnahmen auf der Fläche M 1 werden ausschließlich den baulichen Maßnahmen auf den Parz. 2/7 zugeordnet.

**4. Artenauswahlliste für Pflanzmaßnahmen**

Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der Artenauswahlliste zu bevorzugen:

<b>Bäume:</b>		
kleinkronig	Salix caprea	großkronig
Salweide	Prunus avium	Stieleiche Quercus robur
Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Bergahorn Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Carpinus betulus	Traubeneiche Quercus petraea
Hainbuche	Acer campestre	Buche Fagus sylvatica
Feldahorn		Esche Fraxinus excelsior

- und heimische Hochstammobstsorten

<b>Sträucher:</b>		<b>Empfohlene Arten für Schnitthecken:</b>
Weißdorn	Crataegus monogyna	Liguster Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana	Hainbuche Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina	Kornelkirsche Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa	Feldahorn Acer campestre
Hartnagel	Cornus sanguinea	Weißdorn Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	
Echte Brombeere	Rubus fruticosus	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

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

- 1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohn- bzw. Hauptgebäude: Es sind ausschließlich Zelt-, Putz-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 8° - 45° zulässig. Eine Unterschreitung der Dachneigung ist nur für begrünte Dächer (extensive Dachbegrünung oder Grasdach) zulässig.
- 1.2 Dachneiddeckungen sind nur in gedeckten Farbönen anthrazit, rot und rotbraun sowie als Dachbegrünungen zulässig.
- 1.3 Solar- und PV-Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

**C. Kennzeichnungen und Hinweise**

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. Niederschlagswasser: Die Vorgaben und Einhaltung des HWG sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten.
- 4. 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 Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.
- 5. Wassergefährdende Stoffe: Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z. B. Holzlasur, Kraft- oder Schmierstoffe, Wirtschaftsdünger o. ä.), wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 4.1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 4.0 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

**Offenlegung**

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 18.12.2017, bis einschließlich 26.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2017.

*Claudia B.*  
Bürgermeister/-in

**Satzungsbeschluss**

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2018

6.4.2018 *Claudia B.*  
Bürgermeister/-in

**Anzeigeverfahren**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 11.4.2018 in Kraft.

*Claudia B.*  
Bürgermeister/-in

**BAULEITPLANUNG DER STADT HOMBERG (OHM)**

MAGISTRAT STADT HOMBERG (OHM) MARKTSTRASSE 26 35315 HOMBERG (OHM)

**ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NIEDER-OHMER WEG" IN DER GEMARKUNG BLEIDENROD**

OBJEKT NR. 17/350	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:500
-------------------	------------------	-----------------

BEARBEITUNGSSTAND: Oktober 2017; Dezember 2017; Februar 2018

BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: VO
-----------------------	---------

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHED 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de