

TEXTFESTSETZUNGEN

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 In dem als Mischgebiet „Dorf“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzten Bereich sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
1.2 In dem Mischgebiet „Dorf“ (MD) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (Einzelhaus) pro Gebäude max. nur 2 Wohnungen zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugelände die maximalen Höhen der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

- .. Die Traufhöhe (Th) beträgt max. 5,0 m, taleilig gemessen vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittlinie Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenoberfläche).
.. Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 8,0 m, gemessen ab Oberkante Kellerdecke des Erdgeschosses.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In dem Mischgebiet „Dorf“ (MD) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen nicht mehr als max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden.

GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Baugeländegrenzen 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
Espe Populus tremula
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Rotbuche Fagus sylvatica
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Vogelkirsche Prunus avium
Winterlinde Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER:

- Hartrieel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Hundrose Rosa canina
Schneeball Viburnum opulus
Schwarzdorn Prunus spinosa
Weißdorn Crataegus monogyna / Cr. laevigata
Liguster Ligustrum vulgare

KLETTERGEHÖLZE:

- Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
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.

- .. Laubbäume = Hochstämme 3 x v m B., Durchmesser: 4 - 4,5 cm, 2,5 m hoch
.. Laubsträucher = Sträucher 2 x v m, m.B., 4 - 6 Triebe, 1 m hoch
.. Ranker = Ranker mit Topfballen, gestäbt, 3 Triebe, 1 m hoch

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein grobkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 Wege, Zufahrten, Steilplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

5.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden.

5.4 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 Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiet, Verkehrsfläche) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

DACHGESTALTUNG

In dem Mischgebiet „Dorf“ (MD) ist für das Gebäude ein Satteldach zulässig. Die Dachneigung muß 30° - 40° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In dem Mischgebiet „Dorf“ (MD) sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstückflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. (1 Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro 100 m², 1 Laubstrauch pro 10 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientieren Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

10.1 Zur Nutzung der passiven Solarenergie ist das Gebäude entsprechend der Lage der daz. Scheune mit den verglasten Fronten nach Süden ausgerichtet. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

10.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Das Gebäude ist mit wassersparenden Installationen und Verbrauchsteilen auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55, sind umzusetzen.

10.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser in Zisternen abzuliefern. In dem Gebäude kann es für die WC-Spülung, im Außenbereich muß es für die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² un begrünter Dachfläche betragen. Die gesetzlichen Vorgaben es § 42 HWG bzw. des § 39 HBO zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 37 Abs. 5 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Regenwasser von Dachflächen sowie evtl. Drainagewasser ist gemäß § 42 Abs. 3 HWG zu verwerfen, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Weiterhin müssen die Untergrundverhältnisse eine Sickerfähigkeit des Bodens erlauben. Ein hydrogeologischer Nachweis zu diesem Punkt ist bei konkreter, beachtlicher Wasserversickerung erforderlich.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkörper entdeckt werden. Diese Bodenkörper sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Archäologische Denkmalpflege des Vogelsbergkreises zu richten.

ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm), die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Vogelsbergkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

WASSERSCHUTZZONE III B

Das Staatl. Umweltamt teilt mit Schreiben vom 21.05.2007 mit, dass sich das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes „Mittelhessische Wasserwerke“ befindet. Die Verordnung ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzonenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
- Hess. Wassergesetz (HWG) -

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) am 17.04.2007 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 14.05.2007 bis einschließlich 25.05.2007 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 19 vom 04.05.2007.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 05.07.2007 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 29 vom 18.07.2007.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden, umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkte; Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 30.07.2007 bis einschl. 31.08.2007.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 10.09.2007 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm)



31. März 2008 (Datum)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 10 vom 05.03.2008.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

13. März 2008 (Datum)



(Unterschrift)
Bürgermeister

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

06 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise
SD Baugrenze
Satteldach

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch / KV = Strom / T = Telekom
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

S Private Grünfläche

G Garten

WASSERFLÄCHEN

GW II/b Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung hier: Schutzkategorie II/b

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE 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 Bäumen

Feldgehölz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

20,0 Bemaßung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Hofwiesen "



Stadt Homberg / Ohm
Stadtteil Erbenhausen

Maßstab 1 : 1000



Table with 2 columns: ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, and 3 rows: Art d. baul. Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise.

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel.: 06034-46571 -3059, Fax: 06034-6318
Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Table with 4 columns: Bearbeiter / In, Zeichner / In, Maßstab, Planungsstand, Datum, EsW, J. R./Wei, 1 : 1.000, Satzung, September 2007