



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	MI II	0,4 (0,8)	o / E	SD
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl				
Bauweise					
Dachform					

TEXTFESTSETZUNGEN

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

- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 In dem als Mischgebiet (MI) 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 (MI) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. nur 2 Wohnungen zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
 - .. Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 5,0 m, taleseitig gemessen vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittlinie Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenfläche).
 - .. Die Frishöhe (FH) beträgt max. 9,0 m, gemessen ab Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.
- 3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 - In dem Mischgebiet (MI) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden.

4. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Entlang der Baugebietsgrenzen 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:**
- Feldahorn
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Vogelkirsche
 - Winterlinde
 - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER:**
- Harnröhre
 - Haselnuß
 - Hundrose
 - Schneeball
 - Weißdorn
 - Liguster

- KLETTERGEHÖLZE:**
- Clematis
 - Efeu
 - Wilder Wein
- 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.

Pflanzgutqualitäten:

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

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 2 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze 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, Schotterterrassen).

5.3 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bauungsplans resultierenden Eingriff (Baugebiet, Verkehrsfläche) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. DACHGESTALTUNG
 In dem Mischgebiet (MI) sind für die Gebäude Steildächer zulässig. Die Dachneigung muss mind. 30° betragen. Teilflächdächer für Dachterrassen und Dachbegrünung sind zulässig bis max. 50 % der Gesamtdachfläche. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 In dem Mischgebiet (MI) sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

8. 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.

9. ENFRIEDUNGEN
 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

10. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN
 10.1 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.
 10.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Die Gebäude sind mit wassersparenden Installationen und Verbrauchsstellen auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassersergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

10.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser in Zisternen abzuliefern. In den Gebäuden 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 unbegrünter Dachfläche betragen. Die gesetzlichen Vorgaben sind § 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. Drainagenwasser ist gemäß § 42 Abs. 3 HWG zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Weiterhin müssen die Untergrundverhältnisse eine Sickerfähigkeit des Bodens erlauben.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkundler entdecken. Diese Bodenkundler sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundamente 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.

12. ALT-LASTEN
 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. Staat. Umweltamt Wetzlar als technische Fachbehörde, oder der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm), die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Vogelsbergkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

13. WASSERSCHUTZGEBIET
 Der Geltungsbereich liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet Amöneburg-Erfurthausen, in der Schutzzone III.

14. BRANDSCHUTZ
 Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002 – ist zu beachten und einzuhalten.

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Planentwurfs ist das Arbeitsblatt W 405 – Technische Regeln – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten.
 Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossflächenzahl bis 0,6 = 48 cbm/m = 800 l/m³.
 Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überfuhrhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 – 100 m betragen.

- D. RECHTSGRUNDLAGEN
 Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
 - Hess. Wassergesetz (HWG) -
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE
 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 07.04.2008 bis einschließlich 21.04.2008 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 14 für die Stadt Homberg (Ohm) vom 02.04.2008.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 28.05.2008 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 Nr. 24 für die Stadt Homberg (Ohm) vom 11.06.2008.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenswerpunkte: Wasserwirtschaft, Landschaftspflege und Landschaftsbild) auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 23.06.2008 bis einschl. 25.07.2008.
 Gleichzeitig erfolgt 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 28.08.2008 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzungen beschlossen.

Homberg (Ohm)

13. Feb. 2009
 (Datum)

(Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 für die Stadt Homberg (Ohm) vom 04.02.2009.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm)

13. Feb. 2009
 (Datum)

(Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Planzeichen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Mischgebiet (MI)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BAUWEISE, BAUGRENZEN
 offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

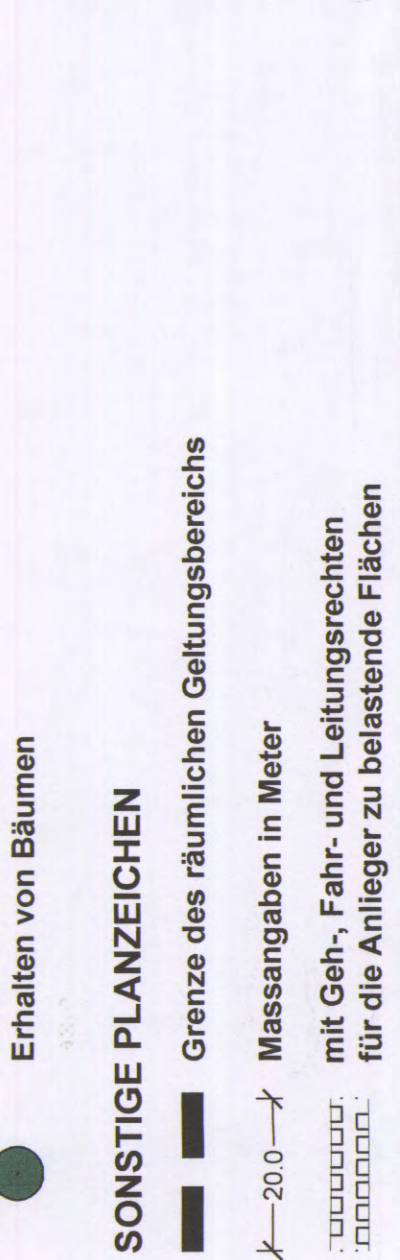
VERKEHRSFLÄCHEN
 Straßenverkehrsfläche öffentlich

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
 unterirdisch (K = Kanal)

GRÜNFLÄCHEN
 Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhalten von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Massangaben in Meter
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger zu belastende Flächen



Stadt Homberg/Ohm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Über dem Kirchpfad"

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
 Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
 Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
 Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	Wei / J.R.	1 : 1000	Satzung	August 2008