ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
1		2	
GE		GI	
0.8	(2.4)		(10.0)
	SD		SD

ART DER BAUL. NUTZUNG — ZAHL DER VOLL GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZ. — GESCHOSSFLÄCHENZ. / BAUMASSENZ.
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 „Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In dem als „Industriegebiet (GI)" gemäß § 9 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Außerdem sind nur Betriebe zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG (Anhang zu Nr. 1 zu § 3 UVPG) notwendig ist.

1.3 In den Baugebieten ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art nach § 1 (9) BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind.
Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF).

2. GARAGEN
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt, sofern hierzu nicht im Plan andere Angaben festgesetzt sind:

- Betriebs- und Werksgebäude	13,5 m max. Traufhöhe
- Wohngebäude	5,5 m max. Traufhöhe

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens, sofern im Plan nicht anders verzeichnet.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen:

BÄUME:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

STRÄUCHER:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna und C. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Außenwandflächen der Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 4).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Schotterrasen).

5.3 Für die gem. § 9 (1) 20 BauGB im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen gilt folgendes:
Extensivwiesen auf derz. Äckern sind über mehrjährige Ackerbrache zu entwickeln. Dünger- und Biozideinsatz sind untersagt. Während der Entwicklungszeit wird 1 x jährlich im August gemäht, später 1 x jährlich zu 50 % Mitte Juni, zu 50 % Mitte Juli. Das Mähgut ist abzufahren.
Extensivwiesen auf derz. Koppel dürfen künftig nicht mehr beweidet werden. Die Mahd erfolgt ebenfalls zu 50 % Mitte Juni, zu 50 % Mitte Juli.
Extensivwiesen auf der derz. Pferdekoppel im Südostzipfel des Geltungsbereiches (Parzelle 11 am linken Ohmufer) erhalten zum Zweck des Heuschreckenschutzes folgende Mähzeitpunkte: 50 % der Fläche Mitte Juni, 50 % der Fläche Spätmahd Ende September. Ansonsten gilt hier das zu den Wiesen Gesagte.
Staudenfluren sind über mehrjährige Acker- oder Grünlandbrache zu entwickeln. Dünger und Biozideinsatz sind untersagt. Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre im September. Das Mähgut ist abzufahren.
Kopfweiden sind regelmäßig zu schneiteln, etwa alle 10 Jahre. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Pflanzabstand soll 20 m betragen.
das in Laubgehölz umzuwandelnde Nadelgehölz wird in niederwaldartiger geleckter Sukzession gehalten;
- die Pflanzdichte bei der Streuobstwiese beträgt ca. 12 m x 12 m. Auch die Obstbäume dürfen nicht gedüngt und nicht mit Biozioden behandelt werden.

Zuordnungsfestsetzung:
alle Kompensationsmaßnahmen werden nach deren Anteil an der Bodenneuversiegelung den privaten Eingreifern zugeordnet;

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Shed-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 10° bis 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

8. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) darf die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzenliste A 4). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. 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 bepflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg), den Magistrat der Stadt Homberg/Ohm oder die Untere Denkmalpflegebehörde beim Kreisausschuß des Vogelsbergkreises zu richten.

12. GRUNDWASSERNEUBILDUNG / BRAUCHWASSER
Regenwasser und Dränagewasser sind - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen.

13. LAGERSTÄTTEN
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines „Gebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten".

14. WASSERSCHUTZGEBIETE
Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den ZMW und in der Zone III des Schutzgebietes für den Brunnen Michelbach.

D. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg/Ohm am 07.02.1990 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 37/90 vom 14.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 24.09.1990 bis einschl. 05.10.1990 durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt Nr. 37/90 vom 14.09.1990 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 06.10.1993 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 44/93 vom 05.11.1993.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 15.11.1993 bis einschl. 16.12.1993

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (3) BauGB am 20.09.1995 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 45/95 vom 06.11.1995.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 20.11.1995 bis einschl. 22.12.1995.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 12.02.1996 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg/Ohm 12.02.1996
(Datum)
(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 30.04.1996 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

~~Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.~~

~~Diesen.~~

~~(Siegel).~~

Durchführung des Anzeigverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) mit Verf., des Reg.Prä., vom 07.08.1996 bestätigt. Bekanntmachung gem. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) am 21.08.1996 im Nachrichtenblatt Nr. 34.

Homberg (Ohm), den 22. August 1996

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 21.08.1996 im „Nachrichtenblatt Stadt und Homberg" Nr. 34/1996 vom 21.08.1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Homberg/Ohm 21.08.1996
(Datum)
(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. (2.4) — Geschoßflächenzahl
- z.B. 0.8 — Grundflächenzahl
- z.B. (10.0) — Baumassenzahl

Bauweise; Baugrenze

- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- Hauptfirstrichtung

Flächen für den überörtlichen Verkehr

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrten und Straßen

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

- unterirdisch

Grünflächen

- Private Grünfläche "Schutzpflanzung"
- (a) Private Grünfläche "Extensivwiese"
- (z) Private Grünfläche "Streuobstwiese"

Flächen für die Wasserwirtschaft

- (U) Überschwemmungsgebiet
- (SW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Flächen für die Forstwirtschaft

- Fläche für Wald

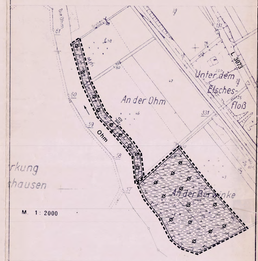
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (a) Extensivwiese, ohne Düngung, Mahd 1 x jährl. ab 20. Juni
- (z) Extensiv zu nutzende Streuobstwiese, Mahd 1 x jährl. ab 20. Juni
- Flächen für gelenkte Sukzession
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Bäume
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 11 — Flächen für Stellplätze

Geltungsbereich für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen in der gemarkung Niederofleiden, Flur 9 Parzelle 46 + 48 teilweise, sowie Parzelle 44 + 45



- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hochstaudenflur mit lockerem Kopfweidenbestand

BEBAUUNGSPLAN „OHM-NEUHAUS NR. 02"

(DER KREUZACKER, DIE MÜHLWIESE)

STADT HOMBERG / OHM

Durchführung des Anzeigverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) mit Verf., des Reg.Prä., vom 07.08.1996 bestätigt. Bekanntmachung gem. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) am 21.08.1996 im Nachrichtenblatt Nr. 34.

Homberg (Ohm), den 22. August 1996

Bürgermeister

MASS 1:1000

M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 · 63596 WÖLFSTADT 2 · TEL. 06034 / 4857 · FAX 06034 / 6218

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
	NG	MÄRZ 1996