

RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 o Offene Bauweise
 35°-48° Zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 □ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 □ Öffentliche Parkfläche
- 1.5 GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 □ Parkanlage
- 1.6 PLANUNGS-, 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 gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB
 - Streuobstwiese
 - Zu erhaltende Obstbäume
 - Anzupflanzende Obstbäume
 - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
 - SF Staudenflur (Uferschutzstreifen)
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Wasserflächen
 - Unverbindliche Grundstücksgrenzen

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
 - Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Koniferen sollen vermieden werden. Bei der Einsaat der Grünflächen sollten die Ansaatempfehlungen Kräuerrassen beachtet werden.
 - Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Eine Ausweitung der Fassadenbegrünung auf Fronten mit Fenstern ist erwünscht. Je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen. Vorhandene Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
 - Alle bestehende Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Erschließungsstraßen sind mit Laubbäumen gem. Pflanzliste zu begrünen.
 - Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
 - Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche Flur 26, Flurstück 7.

BESTAND : GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

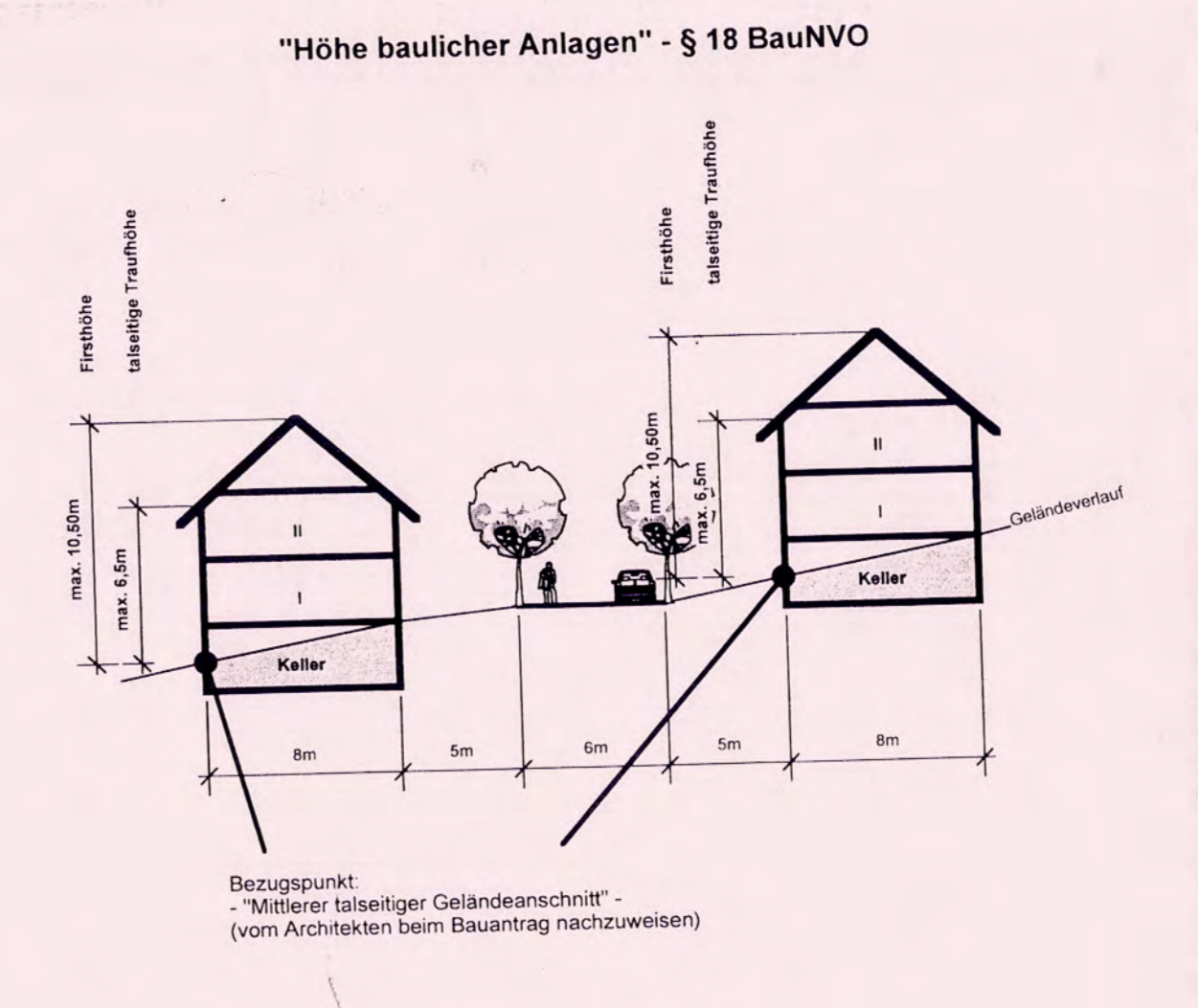
- Öffentliches Gebäude
- 12 Hausnummer Wohngebäude
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 167 Flurstücksnummer
- Wiese
- Garten

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Alsfeld, den 29.07.2004
 Der Landrat des Vogelsbergkreises
 Katasteramt Alsfeld
 Im Auftrag

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Außenwandhöhe max. 6,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen.



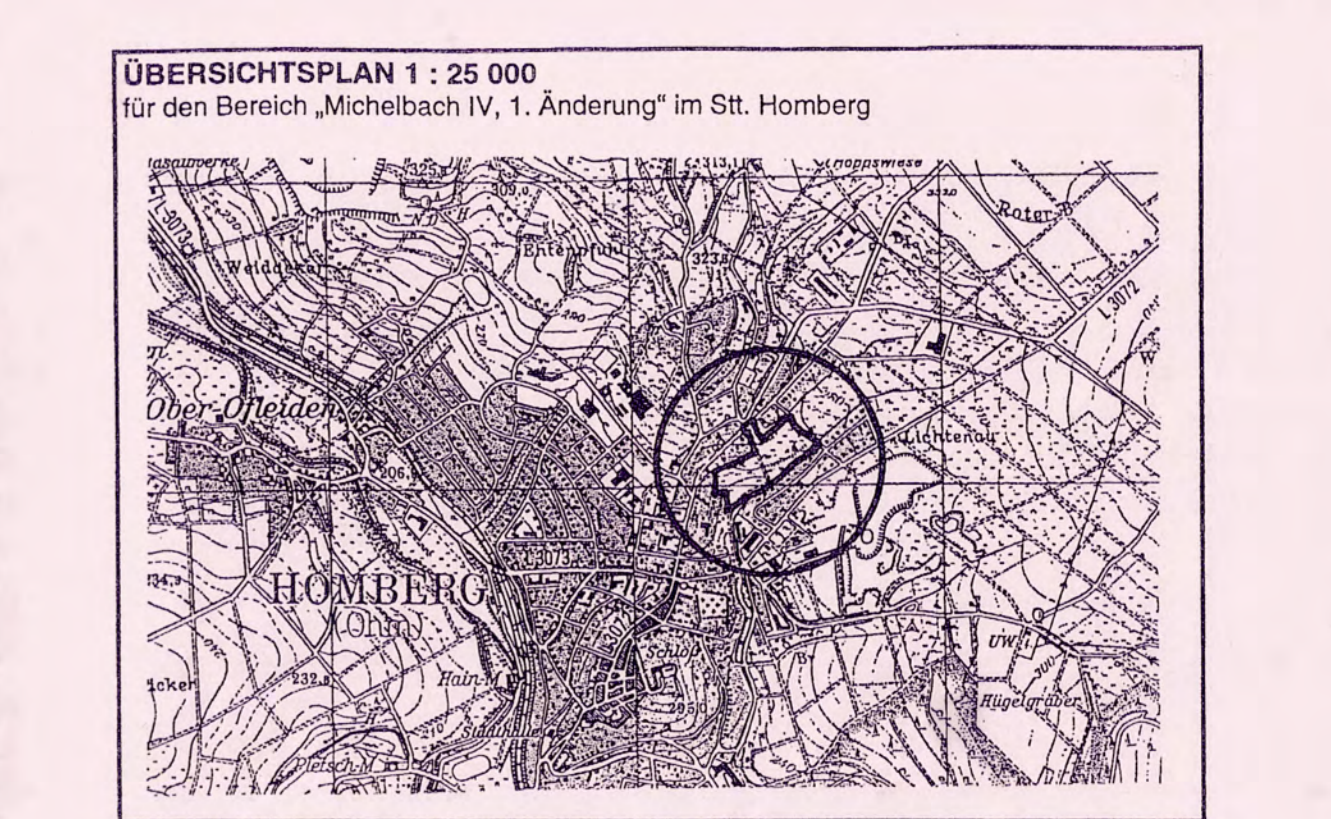
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
 - Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.
 - Solaranlagen sind zulässig.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 1/3 der Länge des Daches beanspruchen.
 - Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt zwischen 35° und 48°. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.
 - Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempelein von 80 cm Höhe zulässig.
- 4. HINWEIS**
- Gem. § 51 (3) Hess. Wassergesetz und § 42 (2) Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Nach Möglichkeit sollte das Dachflächenwasser in Zisternen aufgefangen werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
 - Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.2 Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- | | |
|---|---|
| Apfelsorten:
Brauner Mataffel
Graue französische Renette
Kaiser Wilhelm
Löhner Rambour (Schweikh. Rambour)
Fährscheider Bohnapfel
Winter Goldpflaume
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Schöner von Boskop
Winterrambour | Birnenorten:
Blumenbachs Butterbirne
Großer Katzenkopf
Neue Poiteau
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne |
| Zwetschgensorten:
Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche | Kirschenorten:
Büttner rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Teikners Schwarze
Hedelfinger
Schattenmorelle |
| Bäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Salix sp.
Tilia cordata | Walnußorten:
Esterhazy II |
- 5.3 Sträucher**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Eucryphia europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- Hartriegel
 - Haselnuß
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Schwarzer Holunder
 - Schneeball
- 5.4 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung (K = Kletterhilfe)**
- Clematis vitalba (K)
 - Hedera helix
 - Humulus lupulus (K)
 - Lonicera caprifolium (K)
 - Parthenocissus tricuspidata
 - Polygonum auberti (K)
 - Rosa spp. (K)
 - Vitis vinifera (K)
 - Wisteria sinensis (K)
- Gem. Waldrebe
 - Efeu
 - Hopfen
 - Jelängerjelleber
 - Wilder Wein
 - Knöterich
 - Kletterrosen
 - Weinrebe
 - Blauregen
- 5.5 Bäume zur Straßeneingrünung**
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus hippocastanum
 - Betula pendula
 - Quercus patraea
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
- Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Roßkastanie
 - Hängebirke
 - Traubeneiche
 - Stieleiche
 - Winterlinde
 - Sommerlinde

- 5.3 Sträucher**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Eucryphia europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- Hartriegel
 - Haselnuß
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Schwarzer Holunder
 - Schneeball
- 5.4 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung (K = Kletterhilfe)**
- Clematis vitalba (K)
 - Hedera helix
 - Humulus lupulus (K)
 - Lonicera caprifolium (K)
 - Parthenocissus tricuspidata
 - Polygonum auberti (K)
 - Rosa spp. (K)
 - Vitis vinifera (K)
 - Wisteria sinensis (K)
- Gem. Waldrebe
 - Efeu
 - Hopfen
 - Jelängerjelleber
 - Wilder Wein
 - Knöterich
 - Kletterrosen
 - Weinrebe
 - Blauregen
- 5.5 Bäume zur Straßeneingrünung**
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus hippocastanum
 - Betula pendula
 - Quercus patraea
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
- Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Roßkastanie
 - Hängebirke
 - Traubeneiche
 - Stieleiche
 - Winterlinde
 - Sommerlinde



BÜRGERBETEILIGUNG
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt vom 09.02.1998 bis 13.02.1998.

OFFENLEGUNG
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 16.02.1998 bis 12.03.1998 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 04.02.1998 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.03.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 Gem. § 10 BauGB (i.d.F. vom 01.01.1998) und der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Olm), wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 29.04.1998 rechtskräftig.

Bürgermeister

STADT HOMBERG (OHM)
KERNSTADT HOMBERG

BEBAUUNGSPLAN
"MICHELBACH IV, 1. ÄNDERUNG"

PLANUNGSSTAND: Feb. 1998

PLANUNGSBÜRO DAMM

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