

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 "Industriegebiet (GI)" gemäß § 9 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 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. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF).

2. GARAGEN

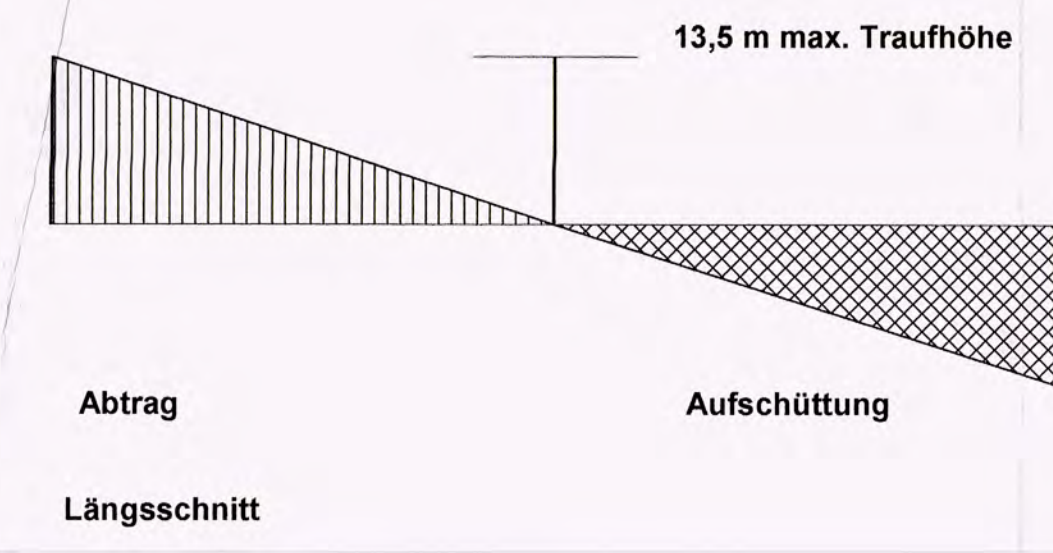
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale 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 (Werkwohnungen) 5,5 m max. Traufhöhe

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



4. GRÜNDORNERISCHE 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. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen:

- BÄUME:**
- Eberesche Sorbus aucuparia
 - Esche Fraxinus excelsior
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Schwarzzerle Alnus glutinosa
 - Stieleiche Quercus robur
 - Traubeneiche Quercus petraea

- STRÄUCHER:**
- Haselnuß Corylus avellana
 - Hundsrose Rosa canina
 - Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Gewöhnl. Schneeball Viburnum opulus
 - Schwarzdorn Prunus spinosa
 - Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna / Cr. 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 BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

5.3 Für die gemäß § 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 derz. Pferdekoppel im Südostzipfel des Geltungsbereiches (Parzelle 1/1 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.
- .. Kopfwiesen sind regelmäßig zu schneiden, etwa alle 10 Jahre. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Pflanzabstand soll 20 m betragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Selt-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) dürfen die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen 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. 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 umpflanzen.

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 Denkmalschutzbehörde 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

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 -- Baugesetzbuch (BauGB v. 2005),
 -- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 ■ Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
 ■ Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
 -- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),
 -- Hessisches Wassergesetz (HWG),
 -- Hess. Bauordnung (HBO) -
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

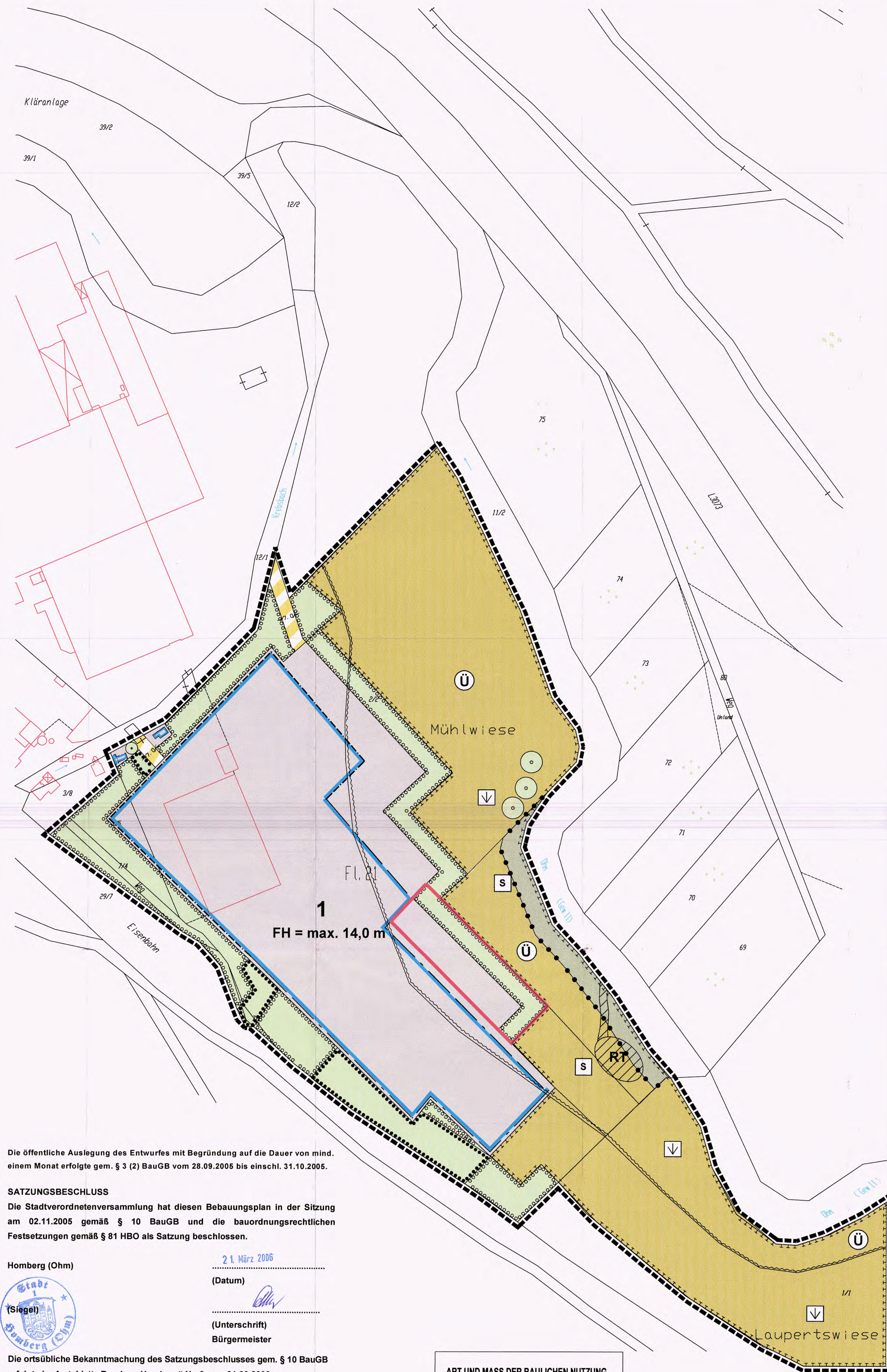
VERFAHRENSVERMERKE

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

.....
 (Datum)
 (Siegel)
 (Unterschrift)
 Amt für Bodenmanagement

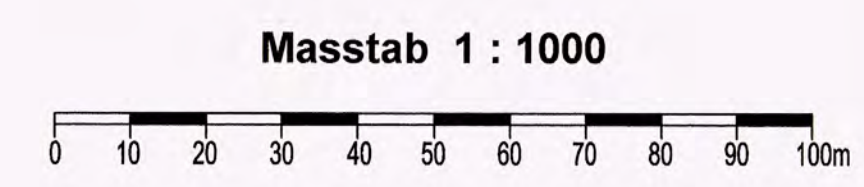
BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 01.09.2005 bis einschließlich 13.09.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 35 vom 31.08.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 14.09.2005 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 „Rund um Homberg“ Nr. 38 vom 21.09.2005.



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	GI
Baumassenzahl	10,0
Bauweise / Dachform	a SD



- Planzeichen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GI Industriegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 10,0 Baumassenzahl
 - SD Satteldach
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - FH= max. 14,0 m maximale Firsthöhe
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Ü Überschwemmungsgebiet (01.08.2005)
 - RT Retentionsraum-Ausweitung im Bedarfsfall
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg -
- 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
 - Extensivwiese
 - Flächen für gelenkte Sukzession
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünfläche
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes Ohm-Neuhaus Nr. 02
 - Geltungsbereichsgrenze des Änderungsgebietes: Erweiterung Drahtrollenlager
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung

STADT HOMBERG / OHM



BEBAUUNGSPLAN " Ohm-Neuhaus Nr. 3 "

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Ohm-Neuhaus (Der Kreuzacker, Die Mühlwiese) Nr. 02 -

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

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	G.H.	1 : 1000	Satzung	November 2005

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 28.09.2005 bis einschl. 31.10.2005.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 02.11.2005 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homburg (Ohm) 21. März 2006 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Homburg (Ohm) 21. März 2006 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Homburg (Ohm) 21. März 2006 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister