



- Zeichenerklärung der ALK-Daten:**
- Grundstücksgrenze
  - Fl. 1 Bezeichnung der Flur
  - 201 Flurstücknummer
- Planzeichenerklärung:**
- Geltungsbereich
  - Geltungsbereich der Aufhebung
  - Baugrenze
  - GI<sub>1-2</sub> Industriegebiete, Indizes 1 und 2
  - GI Industriegebiete, s. textliche Festsetzungen
  - GE Gewerbegebiete
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 10 Baumassenzahl
  - abw. Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Private Parkfläche
  - Wasserflächen
  - Flächen für Wald (Bestand / Planung)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung:
    - Ü Überschwemmungsgebiet
    - A Abflussgebiet
    - R Retentionsraum
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung:
    - 1 Extensivgrünland mit Gehölzbestand, Index 1 und 2
    - 2 Gelenkte Sukzession
    - 3 Gehölzbestand
  - Abgrenzung unterschiedlicher Biotope
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Begünstigte: Anlieger und Besucher von Flurstück 11/5
  - s. textliche Festsetzungen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - GW III/B Wasserschutzgebiet, Zone III/B
  - Brücke (Gewässer / Straße), auch überdacht
  - OD Stein (nachrichtlich)
  - Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
  - 1-3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtlich, Kennzeichnung der Lage ohne Flächenarstellung)
  - M1-6 Standorte der Grundwassermessstellen M1 bis M6 (nachrichtlich)

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
    - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Ausnahme: zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
    - Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig.
    - Es sind nur die in § 9 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Loswasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B. durch einen Feuerlöscheinheit, Zisterne oder zwischenteilig durch Dritte, vorgehalten.
    - Definition der abweichenden Bauweise: Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.
    - In den Industriegebieten darf die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 1,0 überschritten werden.

- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)**  
Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m und auch ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderschießenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die Überbauung der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Flurstückes 11/5 zulässig, daher wenn das Recht nicht mehr erforderlich ist.
- Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Der Leitfadens-Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - (KAS-18), 2. Fassung, Stand November 2010, ist zu beachten.  
Die Überbauung der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Flurstückes 11/5 zulässig, daher wenn das Recht nicht mehr erforderlich ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
  - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gelenkte Sukzession“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und ist nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Pflegemaßnahmen, die aufgrund der Regelungen des Nachbarschaftsrechtes erforderlich sind, sind zulässig.
  - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldneuanlage“ ist stufenförmig in folgender Reihenfolge und in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde mit Schilhen (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa spec.*) u.a. blütenreiche und fruchtende Arten zu bepflanzen. Es darf nur herkunfts- und standortgerechtes Pflanzmaterial verwendet werden.
  - Die Fichten, die auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Wald“ vorhanden sind, sind zu entfernen.
  - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland mit Gehölzbestand“ sind durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen. Unter den Bäumen sind ungenutzte Bereiche zu belassen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
  - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen
    - „Extensivgrünland mit Gehölzbestand (Indizes 1 und 2)“
    - „Gelenkte Sukzession“
    - „Gehölzbestand“
 und die für diese Flächen festgesetzten Maßnahmen sind dem Industrie- und dem Gewerbegebiet zugeordnet.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.  
Die genehmigungspflichtigen heimischen Gehölze sind z. B.:
 

Bäume:	
Träubeneiche *	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche *	Sorbus aucuparia
Stieleiche *	Quercus robur

  

Sträucher:	
Haselnuss *	Corylus avellana
Schwarzdorn *	Prunus spinosa
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Roter Hartnigel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

 (\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)
- Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Die Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsraumausgleich“ ist durch Abgrabungen zu vertiefen, bevor Baumaßnahmen auf den schraffierten Flächen, die im Industriegebiet und im Überschwemmungsgebiet liegen, erfolgen.  
Maßnahmen:  
Das Volumen muss nach Wiedereinbau des seitlich gelagerten Oberbodens mindestens 1.650 m<sup>3</sup> groß sein.  
Die Fläche muss mit einem Gefälle von > 1 % in Richtung der Ohm angelegt werden. Gräben oder Mulden, in denen sich Wasser sammeln und nicht abfließen kann, sind nicht zulässig.  
Die Fläche ist nach Fertigstellung der Erdarbeiten mit „Gebiets eigenem Saatgut (10 - 15 g/m<sup>2</sup>) einzusäen. Alternativ kann eine Heubodensaat (> 15 g/m<sup>2</sup>) durchgeführt werden.  
Sie ist durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen.  
Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
  - Wenn entschieden wird, dass die Ohmbahn wieder in Betrieb genommen werden soll, erlöschen die anderweitigen durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen im Industriegebiet mit Index 1 zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme für die Bahn. Die Nutzung als Bahntrasse hat daher in diesem Fall Vorrang.

- Gestaltungssetzung nach § 91 Abs. 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**  
Einfriedigungen dürfen max. 3,0 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Gehweg), ausgeführt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**
  - Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserverwerke Wohnrat und Stadtlandendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserverke. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
  - Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Sollten diese aufgrund von Bauarbeiten beseitigt werden müssen, sind sie in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu ersetzen.
  - Außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Altstandorte bzw. sonstige schädliche Bodenveränderungen, siehe Planzeichnung.
    - Dr.-Rudolf-Kellermann-Str. 2 (Schlüsselnummer 535.009.100-001.012, Art der Altfläche/Branche: Sonstige schädliche Bodenveränderungen KAMAX-Werke, Status: In der Sanierung (Dekontamination))
    - Dr.-Rudolf-Kellermann-Str. 1 (Schlüsselnummer 535.009.100-001.013, Art der Altfläche/Branche: Altstandort GuRo Glas GmbH, Status: altlastenverdächtige Fläche)
    - Koordinaten UTM-Ost: 500125.553, UTM-Nord: 5618631.665, Art der Altfläche: Altablagung, Status: Fläche nicht bewertet)
 Grundsätzlich sind weitere Kontaminationen im Geltungsbereich, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, denkbar. Bei dem Gewerbegebiet, welches westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße liegt, handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Bodenschutzgesetz um eine Altlast.  
Baumaßnahmen auf Grundstücken mit einer schädlichen Bodenveränderung bedürfen der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde und sind dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, anzuzeigen.  
Bei künftigen Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen bei Beginn der Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Wenn bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vorzufinden werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Pflegemaßnahmen, die aufgrund der Regelungen des Nachbarschaftsrechtes erforderlich sind, sind zulässig.  
Der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.  
Es gilt u.a.: Auffälliges Ausbaumaterial ist separat zwischenzulagern und entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen nach LAGA zu entsorgen.
  - Die Baugrenzen haben teilweise einen Abstand von weniger als 30 m zum Wald und liegen daher im Schutzabstand zum Wald. Im Rahmen der Fachplanung ist zu prüfen, ob Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht ist durch den Waldeigentümer durch regelmäßige Kontrollen, Entnahme gefährdender Bäume oder durch Entwicklung eines gestuften Waldrandaufbaues sicherzustellen.
  - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.
  - Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Vogelbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
  - Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.  
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
  - Die Genehmigungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vom 10.01.2021, AZ: UWB-3-009-W-0003602-3, oder nachfolgende, ist für die Baumaßnahme der „Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsraumausgleich“ zu beachten.
  - Vor Beginn von Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen/Überprüfungen vorzunehmen. Der Umfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen.

**Planverfahren**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 13.09.2017 beschlossen. Der Beschluss ist am 11.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.09.2017.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 11.09.2019 durchgeführt.

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:**  
Der Bebauungsplan hat mit Begründung einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 28.12.2020 bis einschl. 05.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen können auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.12.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Internetseite der Stadt gestellt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:**  
Die Beteiligung wurde mit Schreiben bzw. Mail vom 17.12.2020 vorgenommen.  
Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungsatzung gem. § 91 (3) HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.11.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.  
Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 05. Dez. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

22. März 2023  
Homberg (Ohm), ...  
Müller (Bürgermeisterin)

22. März 2023  
Homberg (Ohm), ...  
Müller (Bürgermeisterin)

Lage der Geltungsbereiche der Aufhebung der Ausgleichsflächen  
M1:20.000

Lage der Geltungsbereiche der Baugebiete  
M1:20.000

**Stadt Homberg (Ohm)**  
**Bebauungsplan "Ohm-Neuhaus"**  
Kernstadt und Gemarkung Nieder-Offelden

<b>Satzung</b>	1. Zillinger	Maßstab:	Stand:	02.11.2022
Bearbeitet:		1:2.000	Zeichnungsnummer:	1718/1
Gezeichnet:		Ersatz für:		
Geprüft:				

Ingenieurbüro Zillinger  
35398 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon: (0641) 95212-0, Fax: (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de