Übereinstimmungsvermerk

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

Fulda, den .....

Amt für Bodenmanagement Fulda

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **08.10.2001**

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB) ..... **29.10. - 30.11.2007**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... 03. März 2008

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (10 Abs. 3 BauGB) ..... 26. März 2008

Stadt Homberg (Ohm) (Dienstsiegel)

25. Sep. 2008 (Datum) (Unterschrift)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- WR 1.1.2. Reine Wohngebiete
- WB 1.1.4. Besondere Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- (1,0) 2.1 Geschossflächenzahl
- 0,4 2.1 Grundflächenzahl
- III 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 2.8 Traufhöhe als Höchstgrenze in m ü. Gehweg

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o 3.1 Offene Bauweise
- b 3.3 Besondere Bauweise
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

9. Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- (V) Verkehrsgrün
- Garten
- Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen
- Ga Garagen
- 15.13. Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, o. Abgrenzung d. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Firstrichtung
- SD PD FD Dachform: SD = Satteldach; PD = Pultdach; FD = Flachdach
- 45-60° Dachneigung in Grad alter Teilung
- D Gebäude unter Denkmalschutz
- SAN Sanierungsgebietsgrenze
- vorh. 20 kV-Leitung, unterirdisch

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Signaturen gem. der PlanZVO 90 redaktionell überarbeitet. Diese Aktualisierung hat keinen Einfluss auf die bestehende Rechtskraft der zeichnerischen Festsetzungen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen unverändert übernommen. Inhaltliche Änderungen gibt es nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB in der Fassung von 1998, zuletzt geändert 2004)

Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. September 1977, geändert am 19. Dezember 1986, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977, geändert durch Gesetze vom 6. Juli 1978 und vom 10. Juli 1979.

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans sind das BauGB i.d.f.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I.S. 2141), ber. am 16.1.1998 (BGBl. I.S. 137); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 und die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274).

1 Art der baulichen Nutzung *§ 9 (1) 1, BauGB*

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Teilgebiet 1 wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gem. (2):

1. Wohngebäude .

Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Teilgebiete 2 - 5 werden als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß (2):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
3. Sonstige Gewerbebetriebe;
4. Geschäfts- u. Bürogebäude;
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung *§ 9 (1) 1. BauGB*

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich

- in Teilgebiet 1 aus GRZ + GEZ in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- in dem Teilgebiet 2 - 5 aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie über die teilweise Festsetzung der maximalen Traufhöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. § 17 (5) BauNVO um das als Vollgeschoss anzurechnende Dachgeschoss erhöht werden.

3 Bauweise *§ 9 (1) 2. BauGB*

Im Teilgebiet 1 ist offene Bauweise festgesetzt.

Für die Teilgebiete 2-5 wird nach § 22 (4) BauNVO die von § 22 (1) BauNVO abweichende, besondere Bauweise festgesetzt, um die Fortführung der historischen Art der Besiedlung zu gewähren. Die Bauweise wird durch Baulinien und Baugrenzen näher bestimmt. Sie kann von der geschlossenen bis zur offenen Bauweise reichen, wobei Sonderformen, wie einseitige Grenzbebauung ebenfalls zulässig sind. Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

4 Nebenanlagen *§ 9 (1) 4. BauGB*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in den Teilgebieten 1 - 3 zulässig, nicht jedoch in den Teilgebieten 4 und 5.

In den Teilgebieten 1 + 2 sind Garagen generell zulässig, in den Teilgebieten 3 bis 5 gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Stellplätze sind in allen Teilgebieten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *§ 9 (1.) 20. BauGB*

Die Gärten in dieser Fläche sind als Nutzgärten anzulegen.

6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen *§ 9 (1) 25.a+b BauGB*

6.1 Anpflanzen von Bäumen

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind Bäume (einheimische Laubbäume) nach der Artenliste der Begründung anzupflanzen. Diese Bäume müssen bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18 cm haben.

Bei Ergänzungspflanzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische Laubbäume bzw. Obstbaumhochstämme zu verwenden.

6.2 Erhalten von Bäumen

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm gemessen in 1 m Höhe sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten. Dies gilt nicht für nicht einheimische Gehölze.

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

7 Höhenlage baulicher Anlagen *§ 9 (2) BauGB*

Werden Neubauten zwischen bestehenden Gebäuden errichtet, sind Sockel- und Firsthöhen den vorhandenen Gebäuden anzupassen, wobei die Festsetzungen der maximalen Traufhöhen zu beachten sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28.1.1977 aufgrund des § 118 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen *§ 118 (1) 1. HBO*

Dacheinschnitte (Dachterrassen) in geneigten Dächern dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Dacheinschnitten und Traufe beträgt, in der Dachschräge gemessen, 1,20 m; zwischen Dacheinschnitten und First in der Dachschräge gemessen, 1,50 m. Dacheinschnitte sind in Kulturdenkmalen nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind in den Teilgebieten 2 - 5 nur auf nicht von öffentlichen Straßen aus sichtbaren Dachflächen zulässig. Ansonsten ist die Zahl und Größe von Dachflächen-Fenstern in Dachflächen auf die Erfordernisse der Dachunterhaltung und der Schornsteinreinigung zu beschränken.

2 Gestaltung von Mülltonnenplätzen und Einfriedigungen *§ 118 (1) 3. HBO*

Mülltonnenplätze, Lagerplätze für Abfallstoffe und Leergut sind so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Plätzen nicht sichtbar sind. Sie sind mit einzugrünen.

Die Art und Abschirmung bzw. Lagerung ist im Bauantrag anzugeben.

Für Einfriedigungen sind Staketenzäune aus Holz zu verwenden.

3 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen *§ 118 (1) 5. HBO.*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10% davon sind mit niederem Gehölz (einheimische Sträucher) zu bepflanzen. Je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht schon festgesetzt, ein einheimischer Laubbaum zu setzen. (Siehe auch beigefügte Pflanzliste in der Begründung).

Für notwendige befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekiesungen zulässig. Die Befestigung der Flächen ist auf ein Mindestmaß einzuschränken.

4 Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Gebietes *§ 118 (1) 6. HBO*

Alternative:
Im Falle der Wiedererrichtung eines Gebäudes ist dessen Trauf- und Firsthöhe den Maßen des abgebrochenen Gebäudes anzupassen. Die alten Bauwiche und sonstigen Bauwerksabstände sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

C Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

1 Kulturdenkmäler

Die Gebäude Frankfurter Straße 21/23 und 27 sind gemäß Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974, i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.9.1986) als Kulturdenkmal eingetragen.

2 Gesamtanlage

Die Gebäude Frankfurter Straße 15 -27 sind Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) 1. DSCHG.

D Hinweise

1 Bodendenkmäler

Vor allen Tiefbaumaßnahmen müssen archäologische Dokumentationen durch fachlich geeignete Firmen durchgeführt werden (§ 16, 18, 1 und 2 DSCHG). Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich den Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 DSCHG).

2 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Allendorf des Zweckverbandes der mittelhessischen Wasserwerke.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Homberg/Ohm

1. Änderung d. Bebauungsplans "Hinter der Mauer"

Stadt:	Homberg/Ohm	Proj.Nr.:	0411
Geplant:	FR	Plannr.:	01-S-Bpl
Gezeichnet:	FR	Masstab:	1:500
Datum	12.02.2008	Format	1026 x 594

Satzungsexemplar