

BEISTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. FL. 12
	z.B. 167
	Wiese
	Garten



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet
ausgeschlossen hiervon sind die Nutzungen gem. § 6 (2) 4, 7 und 8 BauNVO
SOarw Sondergebiet Altenwohn- und Pflegeheim, betreutes Wohnen

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
max. 45°
FH Max. 12,50 m über dem mittleren Wasserspiegel des Mühlteiches, Einzeldachaufbauten wie Kamine oder Aufzugsüberfahrten dürfen diese Kante um max. 1,00 m überschreiten

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

- 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. 25a BauGB
- Feuchtwiesen
- Uferschutzstreifen
- Landschaftliche Flächen
Die dargestellte Fläche ist für den Ausgleichsbedarf der vorliegenden Planung nicht erforderlich und wird entsprechend dem Öko-Konto gutgeschrieben.
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Obstbäume
- Anzupflanzende Obstbäume
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Überschwemmungsgrenze
- Wasserschutzgebiet Zone III B
- Retentionsfläche mit Flutmulde (Auskoferung)
- Böschung

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

- 2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzläune, weitmächtige Drahtläune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein (Bassalt). Im Mischgebiet sind blickdichte, massive Einfriedigungen (hohe Staketenzäune, hohe/dichte Hecken) nicht zulässig. Hier ist auf jegliche Einfriedigung zu verzichten.

2.1.3 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 m², 1 Strauch = 1 qm).

2.1.4 Geeignete fensterlose Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.1.6 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und 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.

2.1.7 Das anfallende Dachflächenwasser wird in den Mühlteich bzw. in den Vorfluter geleitet. Von dem Wasser des Mühlteiches wird eine Brauchwasseranlage im Umfang des eingeleiteten Dachflächenwassers betrieben.

2.1.8 Das anfallende Dachflächenwasser ist gem. § 51 (3) HING in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen oder anderweitig im Grundstücksbereich zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25m³ prozent der Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf wird an die vorhandenen Vorfluter angeschlossen.

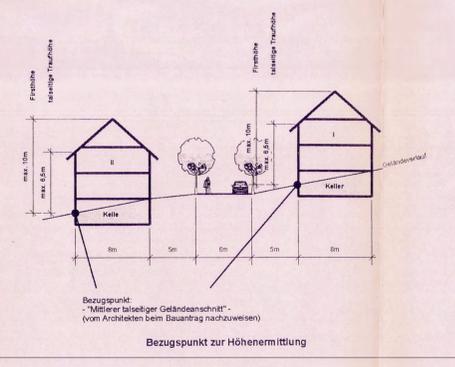
2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 2.2.1 Anlage von Streuobstwiesen (Flst. 97)
Auf der Fläche sind Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind nach folgenden Kriterien vorzunehmen:
- an Hängen in höhenlinienparallelen Reihen, ansonsten im Verband;
- Orientierung an Hangstufen (entlang der durchziehenden Böschung);
- Freihaltung des Quellbereiches von Gehölzpflanzungen;
- Freihaltung der Feuchtwiesenflächen von Gehölzpflanzungen.
Die Streuobstwiesen sind extensiv zu bewirtschaften, die Böschungsbäume sind gesondert zu pflegen (Pflegemaßnahmen siehe Landschaftsplan Kapitel 5).
- 2.2.2 Freilegung und Schutz der Wiesensquelle (Flst. 97)
Die Quelle ist samt Quellfaden, Versickerungszone, feuchter Quellmulde und einem Pufferstreifen von 10 m von jeglicher Nutzung freizuhalten. Das Aufkommen von Gehölzen ist zu verhindern. Gegebenenfalls sind vorhandene Drainagen stillzulegen.
- 2.2.3 Schutz und Regenerierung von Feuchtwiesen (Flst. 97)
Die zur Zeit intensiv genutzten, feuchten Grünlandflächen sind zukünftig extensiv zu bewirtschaften (Mähgrünland; Pflegemaßnahmen siehe Landschaftsplan Kapitel 5). Meliorationsmaßnahmen (Bodenverbesserung) sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Uferschutzstreifen (Flurstücke 97, 96/1 u. 87)
Innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Gewässer "Schadenbach", "Ohm", "Mühlgraben" und des Mühlteiches sind 10 m breite Randstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die lückigen Gehölzsumme von "Mühlgraben" und des Mühlteiches sind durch Neuanpflanzungen (Schwarzerlen, Weiden) gem. Pflanzliste zu schließen. Auf eine gute Beschattung des Mühlteiches ist zu achten.
- 2.2.5 Retentionsraumverlust (Flurstück 87)
Die vorhandene Flutmulde ist am Westrand durch randliche Abgrabungen zu verbreitern (Einführung der vorh. Muldenstruktur max. 60 cm). Nach Durchführung der Maßnahme ist die Fläche wieder als Grünland zu nutzen.
- 2.2.6 Flurstück 93
Anpflanzung von 5 heimischen hochstämmigen Obstbäumen als Ausgleich für die Errichtung der Apfelweinkelter auf dem Flurstück 93.

2.3 Gem. § 18 BauNVO

- 2.3.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m, bei dreigeschossiger Bauweise max. 10,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitten bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.

"Höhe baulicher Anlagen" - § 18



2.3 Gem. § 9 Nr. 6 BauGB

- 2.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3.2 Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Zone III B. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und Braun zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdach und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Mansarddächer zugelassen.
- 3.3 Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Apfel:	Birnen:
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Bitterfelder Sämling	Clapps Lebling
Blühender	Gelbe Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Brauner Matapfel	Gute Luise
Bretbacher	Graue Jagdbirne
Danziger Kantapfel	Grüne Jagdbirne
Freiherr v. Berlepsch	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Edelapfel	Oberöster. Weinbirne
Gelber Richard	Pastorenbirne
Gloster	Schweizer Wasserbirne
Herrenapfel	
Haugapfel	Pflaumen/Zwetschgen:
Jakob Lebel	Bühlers Frühzwetsche
Kaiser Wilhelm	Orientaler Hauszwetsche
Landsberger Renette	Wargenheims Frühzwetsche
Lohrer Rambour	
Muskatrenette	Südkirschen:
Ontario	Büttner rote Knorpelkirsche
Oleanders Gelbe	Dänischer Gelbe
Orleans Renette	Frühe rote Mecklenburger
Rheinischer Bohnapfel	Große Prinzessin
Rheinischer Winterambour	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskoop	Hedelfinger
Rote Sternrenette	Schmalheide's Schwarze
Schafsnase	Schneiders Frühe
Schneeapfel	Schneiders späte Knorpelkirsche
Schöne aus Nordhausen	Vogelkirsche, hell
Schöner von Boskoop	Vogelkirsche, dunkel
Winterambour	
Winterzitroneapfel	Sauerkirschen:
	Ludwigs Frühe
	Hedelfingers Frühe
- 4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalder
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Melbire
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
- 4.3 Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweifelfeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose
	(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus spec.	Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjehäber (Geißschlinge)
Parthenocissus vitacea	Selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaanröbe, Wicken zur Befpflanzung von Einfriedigungen

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 01.08.1996 bis einschließlich 09.08.1996.

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 12.09.1996 bis 14.10.1996, öffentl. Ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 04.09.1996, vollendet. Erneute Offenlegung vom 27.12.1996 bis 28.01.1997. Die Bekanntmachung der Auslegung war vollendet am 18.12.1996. Erneute Offenlegung vom 28.08.1997 bis 29.09.1997. Die Bekanntmachung war vollendet am 20.08.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 05.02.1997, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 05.02.1997, und erneuter Satzungsbeschluss vom 29.09.1997.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Homberg am 25.04.1998 im Nachrichtenblatt Nr. 18/1998, Den 25.04.1998

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des unumkehrten Teils nicht getrennt gemacht.
Verteilung vom 04.02.1998 - Az.: 61 d 04/01 Homberg -15-
Regierungspräsidium Gießen
(S.RP) In Auftrag
Nachrichtigall

STADT HOMBERG / OHM KERNSTADT HOMBERG

BEBAUUNGSPLAN "PLETSCHMÜHLE"

PLANUNGSSTAND: Aug. 1996, Okt. 1996, Dez. 1996, Feb. 1997, Aug. 1997, Sept. 1997

PLANUNGSBÜRO DAMM
35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL. 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50