ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,80	(1,6)
Bauweise	Dachform	a	FD/SD/PD

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. (1,6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH — Firsthöhe (max. 16 m)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

FD/SD/PD — Flachdach / Satteldach / Pultdach

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Ü — Überschwemmungsgebiet
GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung GW III und GW III B

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
20.00 m — Maßangaben in Meter
Bahnanlage
St — Flächen für Stellplätze

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Flächen sind nach § 1 (5) BauNVO die In § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten). Folgende Einschränkungen werden für das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO festgesetzt: Unzulässig sind Im Gewerbegebiet

- Betriebe, die radioaktive Stoffe produzieren, verwenden, lagern oder mit diesen handeln;
- Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe produzieren, verwenden oder mit diesen handeln, soweit nicht Sorge getragen ist, dass diese Stoffe gem. den Schutzverordnungen für die beiden Trinkwasserschutzgebiete (vgl. Textfestsetzung Nr. 14) entsprechend sicher aufbewahrt werden;
- Schlacht- oder Fleischzerlegungsbetriebe aller Art.

1.2 Die Errichtung von Verkaufsflächen Innerhalb von Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2. 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: Es gelten die Festsetzungen In der Planzeichnung (Firsthöhen).

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude In dem Gewerbegebiet abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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 autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Aspe	Populus tremula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Erle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Aschweide (Grauweide)	Salix cinerea
Weißdorn	Crataegus monogyna / Cr. Laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenodissus tricuspidata veitchii

Mind. 50% der nicht von Öffnungen unterbrochenen Gebäudefassadenfläche sollen berankt werden.

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen werden.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

5.2 Nutzung von Punktwertüberschüssen des Ökokontos der Stadt Homberg / Ohm bei Ausgleichsfläche Flur 7, Flurstück 19 in der Gemarkung Bleidenrod und Flur 1, Flurstück 1372 in der Gemarkung Schadenbach. Entsprechende Fläche wurde zur Extensivierungsnutzung und zur Heckenpflanzung verwendet. Letztgenannte Fläche wurde zur Obstwiese entwickelt. Nachdem verschiedene Eingriffe, Inab, beim Feldwegebau und beim Bau des Kindergartens Homberg, ausgeglichen worden sind, verbleibt lt. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.05.2005 ein Punktwertüberschuss auf dem nach § 8b, Abs. 5 des damaligen HENatG In der Fassung vom 16.04.1996 zuletzt geländert am 21.03.2005, von 79096 Biotopwertpunkten. Dieser Überschuss soll die Eingriffe, die der Bebauungsplan „Auf der großen Fellache II" verursacht mit ausgleichen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

6.1 In dem Baugebiet sind mind. 40 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, 70 % dieser Fläche werden mit Sträuchern und 30 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

6.2 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind so zu bepflanzen, dass die Funktion der Installierten und noch zu installierenden Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt wird.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubgehölzen zu umpflanzen. Die Zäune an den Nord- und Westseiten müssen mind. 10 cm Bodenfreiheit als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere aufweisen und müssen ohne Mauersockel ausgeführt werden.

8. DACHGESTALTUNG

Bei Satteldächern, Sheddächern oder versetzten Pultdächern muss die Dachneigung 8° - 35° betragen, darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sollten in die Gesamtgestaltung des Daches integriert werden. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Bei geeigneten Dächern wird extensive Dachbegrünung empfohlen.

9. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung neuer baulicher Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind nicht zulässig. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich In Größe und Farbgebung den zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Eine Ausnahme bildet das Werbeschild an der Einfahrt zum Gelände. Hier sind Pylone von 5,0 m Höhe zulässig.

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

11.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Wassernaushaltsgesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

11.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie von Fahr- und Pkstellflächen wird In das Vorflutsystem eingeleitet. Dazu wird auf Grundlage einer Interkommunalen Vereinbarung jenseits des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Schweinsberger Territorium ein Graben zwischen dem Auslauf des Pfützengrabens und der Ohm angelegt.

11.3 Anlagen für Abfälle, Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11.4 Gebäudeöffnungen wie Türen, mit Ausnahme solcher für Fluchtwege, Tore, Entlüftungsanlagen etc. dürfen In der östlichen Bauzelle nicht an den dem Mischgebiet Nieder-Ofleiden zugewandten Seiten des jeweiligen Bauwerkes vorgesehen werden. Die dem Mischgebiet Nieder-Ofleiden zugewandten Seiten der östlichen Bauzelle werden begrünt. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte In Marburg, den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises zu richten.

13. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Der westliche und nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches liegt Im Überschwemmungsgebiet der Ohm. Eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 (3) WHG wurde am 07.05.2015 für den Retentionsausgleich erteilt. Trotzdem sind die Schutzkriterien für das Gebiet einzuhalten.

14. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt Innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke sowie der Zone III des Tiefbrunnens „Die Rottländer" der Stadt Amöneburg, Gemarkung Erfurtshausen. Die Verordnungen für beide Schutzzonen sind zu beachten. Sie sind beim Magistrat der Stadt Homberg / Ohm während der Dienststunden einzusehen sowie In den Staatsanzeigern Nr. 48 von 1987 bzw. Nr. 7 von 1999 veröffentlicht.

„§ 4 Verbote In der Zone III"

1. Das Versenken von Abwasser, einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

2. Das Versickern von Abwasser, einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei gütmäßigen Standortbedingungen.

3. Das Errichten und Betreiben von gewerblichen, Industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Anlagen, In denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise In eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

4. Das Errichten und Betreiben von gewerblichen, Industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Betriebsteilen, In welchen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffe Im Sinne von § 19 g WHG zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird.

5. Das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien (sofern diese nicht durch besondere Schutzmaßnahmen gegen Eindringen In den Boden und damit In das Grundwasser gesichert sind).

6. Das Anlegen oder Erweitern von Dränungen und Vorflutgräben.

„§ 4 Verbote In der Schutzzone III B"

1. Versenken von Abwasser einschl. des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers.

2. Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe.
Errichten und Betreiben von gewerblichen und Industriellen Anlagen, bei denen radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, herausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise In eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

15. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten festgestellt worden. Werden Im Rahmen von Baumaßnahmen Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Vogelsbergkreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

16. NATURSCHUTZ

In unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes liegen das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Schweinsberger Moor", das Vogelschutzgebiet Nr. 5219-401 Amöneburger Becken und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm". Schädliche Einwirkungen auf diese Schutzbereiche, welche vom Gewerbegebiet ausgehen könnten, sind zu vermeiden.

17. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im gesamten bebauten Gebiet sind für den Brandfall bzw. die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen. Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung Im Gesamtplanungsraum ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln zu beachten und einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf wird lt. Arbeitsblatt W 405 wie folgt festgelegt:

- In Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 = 192 cbm/h = 3,200 l/min.
- Diese Löschwassermenge muss 2bar einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.
- Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht In ausreichendem Maße sichergestellt werden, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210, oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.
- Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen Ist durch Oberflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen.
- Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100 m betragen. Die In diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind In Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. mögl. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.
- Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier Ist die jederzeitige Löschwasserentnahme aus bei Stromausfall sicherzustellen.
- Vorhandene Gebäude haben, da hier die Verhältnisse Im Brandfall bereits geregelt sind, Bestandsschutz.

18. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

- Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Immissionen (Inab. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt Ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen In der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) Ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände Ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- Vorhandene Kabel und Leitungen
Auf oder Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

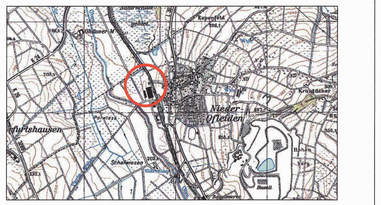
19. LÄRM

Die Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind bei der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
- Hess. Wassergesetz (HWG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) -

jeweils In der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.


Erfurtshausen
Schadenbach
Bleidenrod
Nieder-Ofleiden
Mühlhausen
Schweinsberg
Kirchhain
Rüdigheim
Amöneburg
Wittelsberg
Ostkuppe
Hessenkopf
Hahnenkopf
Kalbenstein
Ruhlkopf
Hirzstein
Hessenstein
Hessenkopf
Hessenstein
Hessenkopf
Hessenstein
Hessenkopf