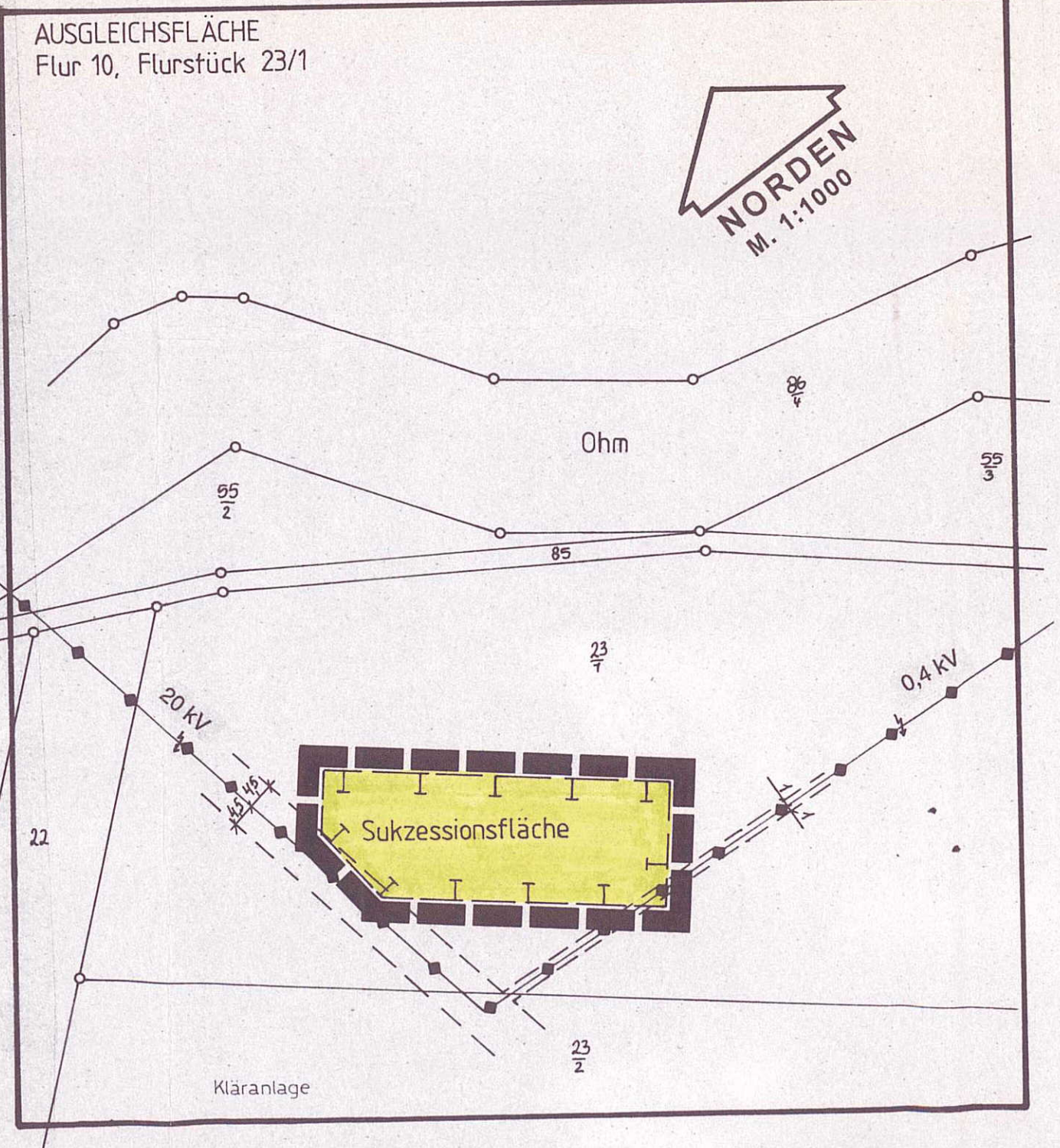
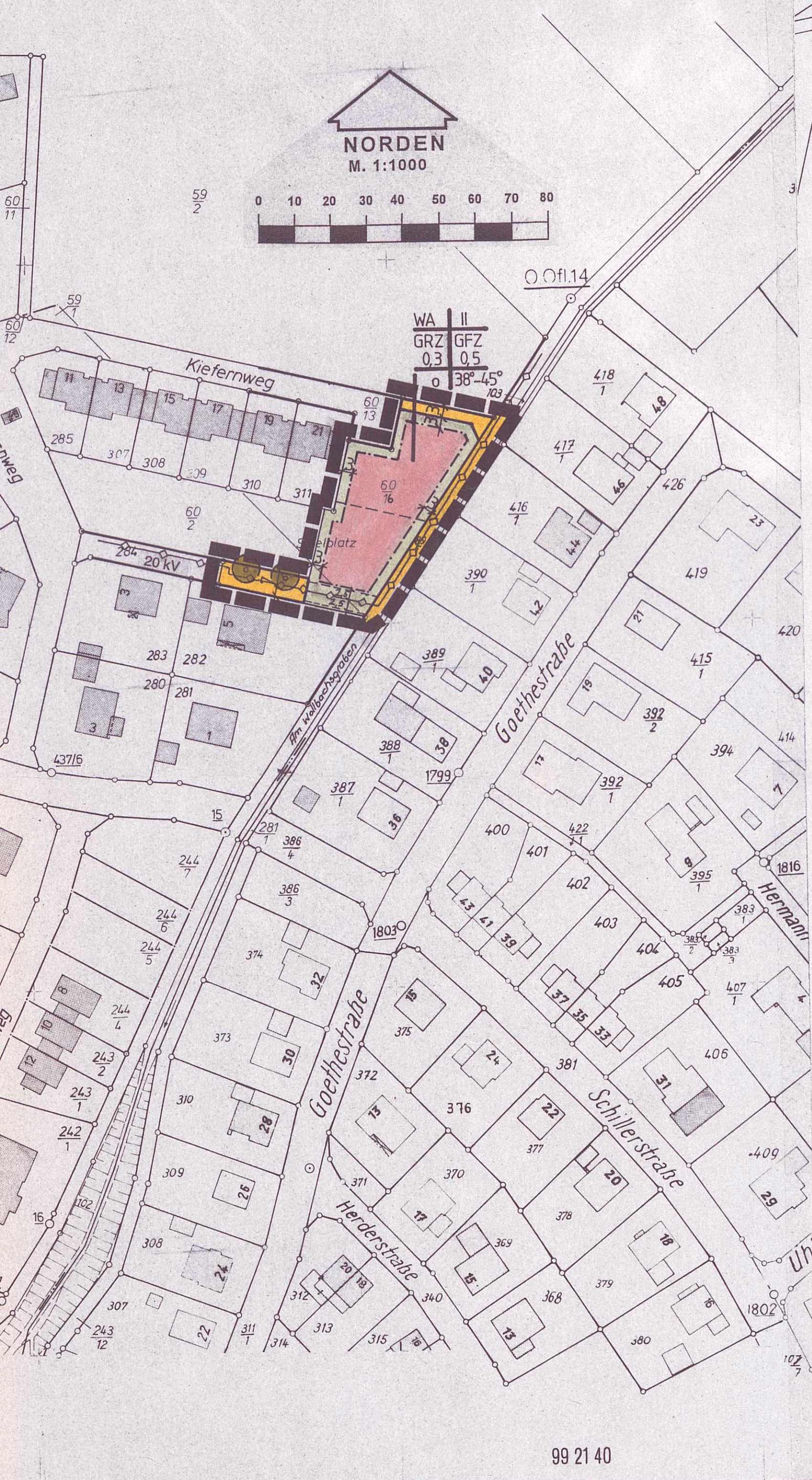


**BESTAND : GEBÄUDE; GRENZEN; SONSTIGES**

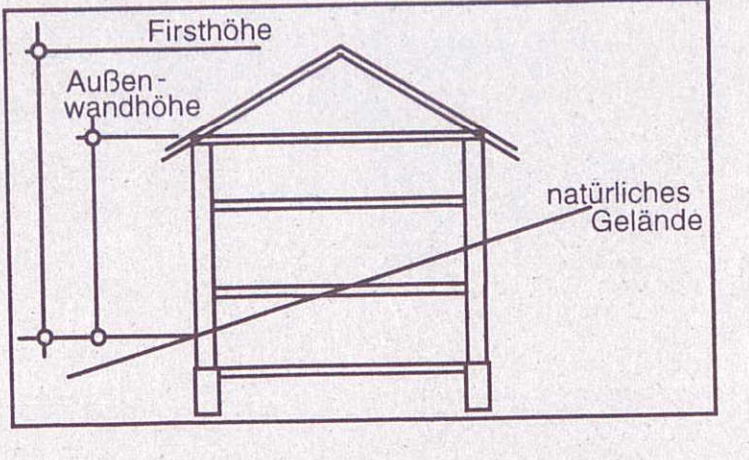
	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. FL. 12
	z.B. 167
	1
	Wiese
	Garten



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), das MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (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**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschosflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
o Offene Bauweise  
38°-45° Zulässige Dachneigung (i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 87 HBO)
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 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 i.V.m. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB  
 Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- 1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Freihaltstreifen  
 Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Freihaltstreifen

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :
- 2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO**
- 2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
- 2.2.3 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 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 2.2.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
- 2.2.5 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.
- 2.2.6 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. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden einheimischen Laubbäume, Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Desweiteren sind die Fahrbandrandstreifen so herzurichten, daß mindestens eine Teilversickerung möglich wird.
- 2.2.7 Das anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
- 2.2.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Flur 10, Flurstück 23/1  
Die intensiv genutzte Ackerfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 2.3 Gem. § 18 BauNVO**
- 2.3.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen.



- 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 beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walmen- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.
- 3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.4 Werbeanlagen  
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.
- 3.5 Fassadengliederung  
Fenster und Türen sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Wandöffnungen auszubilden. Querrechteckige Formate sind dann zulässig, wenn sie in hochrechteckige Flügel unterteilt werden.
- 3.6 Balkone und Loggien  
Umlaufende Balkone und Loggien sind auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude unzulässig. Balkonbrüstungen sollen eine vertikale Gliederung haben. Brüstungen aus Kunststoff- und Asbestzementplatten sind unzulässig.
- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 4.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
- 4.2 Alle Maßnahmen im Bereich der Kabeltrassen der OVAG sind vor Arbeitsbeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 4.3 Innerhalb der Leitungsschutzstreifen dürfen nur solche Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m bei einer 20 kV-Freileitung und 1,00 m bei einer 0,4 kV-Freileitung an die Leiterseile bei größtem Durchhang heranreichen.

- 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- Äpfel:**  
Bismarckapfel  
Bittenfelder Sämling  
Blenheimer  
Brauner Matapfel  
Brettacher  
Dicker vom Hunstrück  
Gelber Richard  
Herrenapfel  
Haugapfel  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Muskatrenette  
Orleans Renette  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Winterambour  
Roter von Boskoop  
Rote Sternrenette  
Schafsnase  
Schneepfel  
Schöner von Boskoop  
Winterambour
- Birnen:**  
Alexander Lukas  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Grüne Jagdbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Pastorenbirne
- Pflaumen/Zwetschgen:**  
Bühlers Frühzwetschge  
Jakob Lebel  
Ortenauer Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:**  
Ontario  
Büttners rote Knorpekirsche  
Frühe rote Meckenheimer  
Große Prinzessin  
Große schwarze Knorpekirsche  
Hedelfinger  
Schneiders späte Knorpekirsche
- Walnüsse:**  
Esterhazy II
- Quitten:**  
versch. Apfel- und Birnenquitten
- 5.2 Bäume:
- Acer platanoides*  
*Alnus glutinosa*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Fagus sylvatica*  
*Populus tremula*  
*Prunus avium*  
*Quercus robur*  
*Salix caprea*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllo*  
*Ulmus glabra*
- Spitzahorn  
- Schwarzerle  
- Birke  
- Hainbuche  
- Rotbuche  
- Zitterpappel  
- Vogelkirsche  
- Stieleiche  
- Salweide  
- Mehlbeere  
- Eberesche  
- Winterlinde  
- Sommerlinde  
- Bergulme
- 5.3 Sträucher:
- Acer campestre*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Crataegus oxycantha*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Mespilus germanica*  
*Rosa canina*
- Feldahorn  
- Kornelkirsche  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuß  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Zweigriffeliger Weißdorn  
- Pfaffenhütchen  
- Liguster  
- Gemeine Heckenkirsche  
- Echte Mispel  
- Hundsrose  
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)  
- Faulbaum  
- Brombeere, Himbeere  
- Schwarzer Holunder  
- Gewöhnlicher Schneeball
- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- Clematis vitalba*  
*Hedera helix*  
*Humulus lupulus*  
*Lonicera caprifolium*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Spalierobst*, Kletterrosen, Zaurrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen
- Waldrebe  
- Efeu  
- Hopfen  
- Jelängerjeliieber  
- Selbstkletternder Wein

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 22.08.1996 bis 30.08.1996

**OFFENLEGUNG**  
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 28.10.1996 bis 02.12.1996 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 23.10.1996 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 05.02.1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung am 19.02.1997 im Nachrichtenblatt Nr. 8/97. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Verb. mit § 2 Abs. 6 BauGB-Maßn am 20. Februar 1997 rechtswirksam geworden.  
Homberg (Ohm), den 20. Februar 1997  
Der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)

**STADT HOMBERG (OHM)  
STADTTEIL OBER-OFLEIDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"OBER-OFLEIDEN II, 4. ÄNDERUNG"**

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

PLANUNGSBÜRO DAMM

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

Hessische Kataster- und Vermessungsverwaltung

Der Landrat des Vogelsbergkreises  
- Katasteramt -  
Aisfeld

Hermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Aisfeld, den 6. September 1990

Der Landrat des Vogelsbergkreises  
- Katasteramt -  
im Auftrag