

# Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Olfleiden

## Bebauungsplan "Ohm-Center" - 2. Änderung



**Nutzungsabwägung**

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SO-EH	0,8	0,8	I
2	SO-CH	0,8	0,8	I
3	MH	0,6	0,6	I
4	Mi	0,6	1,0	II

BH: Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gibt die engere Festsetzung

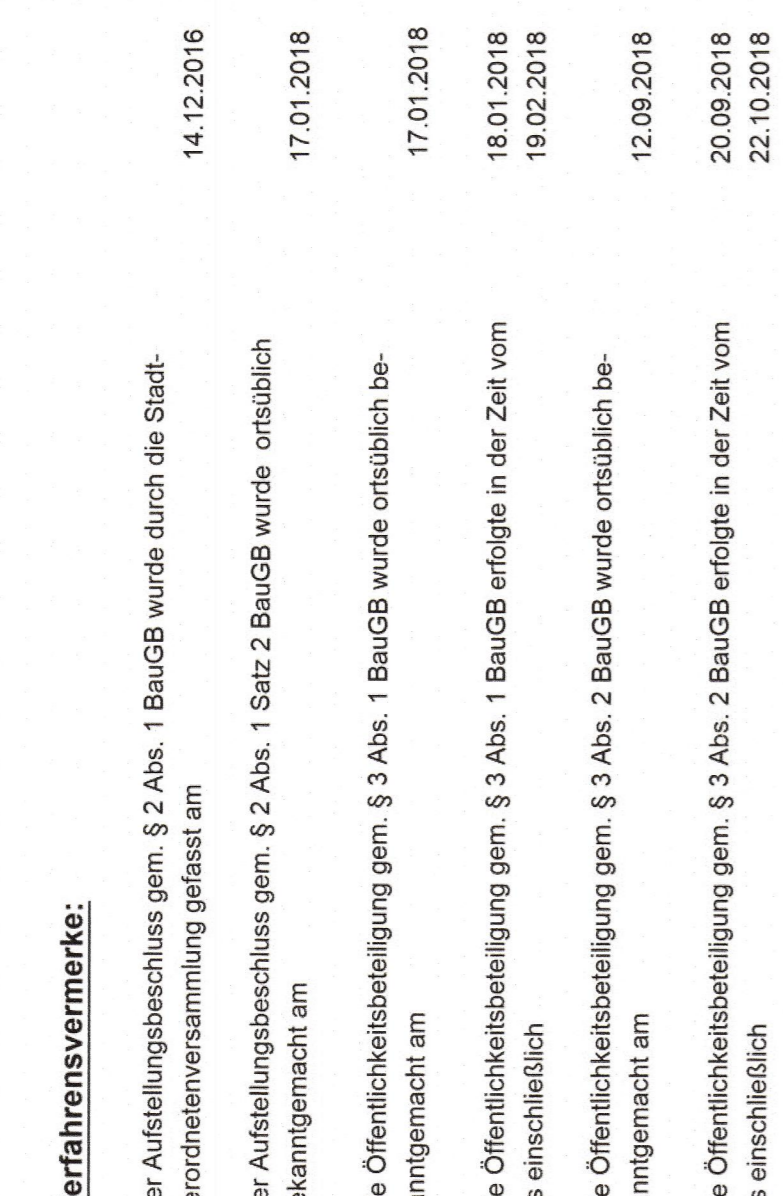
Datengrundlage: Antares Lageschutzkataster/Informationsystem (ALKS) für Flächen mit Vorrang für Bodenmanagement und Geoinformation

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2798), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037), Städtebauförderungsgesetz (StädtebaufG) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellung**
- Flurnummer  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 1**
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Mi Mischgebiet  
SO-EH Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel  
SO-CH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
hier: Stellplatz zulässig vgl. textliche Festsetzung
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)  
0,4 KV-Kabel der OVG NEZ GmbH (nicht eingemessen)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet der Ohm
- Planung, Nutzung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Entwicklungsziel: Sukzession  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese  
Entwicklungsziel: Wildhecke  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:  
Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
- OD OD-Stein (nicht eingemessen)  
A Anlieferungsbereich  
Stützmauer  
Bemalung (verbindlich)  
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

- 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Vorermächtigung**
- Für den städtebaulichen Geltungsbereich gilt:  
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ohm-Center und Ohm-Center“-1. Änderung sowie des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes „Raffinesse-Baufeldhandl“ werden durch den Bebauungsplan „Ohm-Center“-2. Änderung ersetzt.
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Mischgebiete:  
1.2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, Nebenmischgebiete und Einzelhandel mit Innenstraßenorientierung sind zulässig.  
1.2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, Nebenmischgebiete und Einzelhandel mit Innenstraßenorientierung sind zulässig.  
1.2.2 Sondergebiete:  
1.2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1) Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelhandel sowie Lebensmittelzweckbestimmung zulässig.  
a) Ein Lebensmittelmarkt (Beschreibung mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 379 m<sup>2</sup> Innenstraßenorientierung sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.  
b) Ein Lebensmittelmarkt (Beschreibung mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 379 m<sup>2</sup> Innenstraßenorientierung sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.  
1.2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) Zweckbestimmung Einzelhandel mit Innenstraßenorientierung mit max. 100m Verkaufsfläche zulässig.  
1.2.2.3 Alternativ können Fachgeschäfte aus dem Non-Food-Bereich mit nicht innerstädtischen Orientierung errichtet werden. Die Größe der Verkaufsflächen darf insgesamt 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
1.2.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauGB sind in Misch- und Sondergebieten innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Carports zulässig.
- 1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt im Plangebiet eine Fußwege-, Pkw-Stellplatz-, höflichen und Multisportanlagen in einer Bauweise, die eine Verbesserung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc.).  
Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von den Anforderungen abgewichen werden, die mit Geländestufen betriebl. Maßnahmen, die mit Geländestufen betriebl. Maßnahmen (z.B. Feuerwehrtürstufen etc.)  
1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Wildhecke“ Maßnahmen - Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und zu pflanzen. Abgestorbene Obstgehölze sind durch Neupflanzungen mit heimischen und standortgerechten Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Die Pflanzungsdichte gemäß Praxistabelle sind als Ausnahme für die wegfallende Ruhe- und Erholungsflächen festzusetzen. Die Pflanzungsdichte ist an der Anzahl der zu pflanzenden Hochstammobstbäume anzupflanzen. Das Mahdregime ist einer extensiven Grünlandnutzung anzupassen.  
1.4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Wildhecke“ Maßnahmen - Die bestehenden Heckenstrukturen für die Gollammer (Emberiza cinerea) sind zu entwickeln und zu pflegen. Die Heckenstrukturen sind durch Neupflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.  
1.4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Wildhecke“ Maßnahmen - Die bestehenden Heckenstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB gilt je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Anhang 1). Voranfertigte Bäume können zur Anrechnung geteilt werden.
- 1.6 Artenliste**
- Baum 2. Ordnung  
Acer platanoides Gleditsia - Kugelformbaum - 6 - 10 m  
Aesculus carnea 'Brill' - Scharlachkastanie - bis 22 m  
Corylus avellana - Hasel - bis 20 m  
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche - 7 - 10 m  
Sorbus aria 'Magniflor' - Mehlbeere 'Magniflor' - 6 - 12 m  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - bis 15 m
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarnrechtsgesetz wird verwiesen.
- 1.7 Aufwechungen, Abgraben und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufwechungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Die Böschungen sind durch Neupflanzungen mit heimischen Gehölzen ersetzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 2 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)**
- 2.1 Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG im Mischgebiet und Sondergebiet**
- 2.1.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG) (gilt nicht für das Sondergebiet).
- 2.1.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Wasserzähler in den öffentlichen Abwasserkanal in den Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wesentliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. Hess. Bauordnung)**
- 3.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HGO  
3.1.1 Seitliche und zum Straßenum ruckwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Dringelicht, Stängler und Holzlaten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume oder Kletterpflanzen zulässig.  
3.1.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erdferdige Stützmauern zum Straßenum handelt. Kocher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.  
3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HGO  
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht als Leuchtbildschirme, Leuchtbildschirme, Leuchtbildschirme oder Leuchtbildschirme. Unzulässig sind Blink- und Wechselblende sowie die Verwendung von Lichtwerbung auf dem Grundstück. Lichtwerbung mussen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

- 4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**
- 4.1 Stellplatzsetzung**
- Die Stellplätze betriebl. Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatz- und Vorhabenbezogener Bebauungspläne (Ohm) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bodenentwässerung**
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenentwässerung bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchiv.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im Plan zu markieren und in geeigneter Weise vor Gefährden für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDStGH).
- 4.3 Artenrecht**
- Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, 39 BNatSchG auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken.
- 4.4 Grundwasserschutz**
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches Zone IIB des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches der Wasserwerke Wöhrtal-Stratwaldendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsnetze der Telekom.  
OVAG Netz  
Im Planungsbereich befinden sich 0,4 KV-Kabel der OVAG Netz.  
Unfymedia  
Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Uniflymedia Hessen GmbH&Co.KG.
- 4.5 Bekanntheit**
- Die Bekanntheit erfolgt im Ohm-Bogen.
- Ausfertigungswort:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Homburg (Ohm), den 14.12.2018  
Claudia B.  
Bürgermeisterin
- Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:  
Homburg (Ohm), den 17.12.2018  
Claudia B.  
Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerk:**  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.12.2018  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 17.01.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 17.01.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2018 bis 19.02.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 12.09.2018  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.09.2018 bis 22.10.2018  
43.11.2018



Übersichtsplatte (Maßstab 1 : 25.000)

Stand: 09.05.2018 07:17  
12.09.2018  
13.11.2018  
Bereitgestellt von:  
Fischer, Wolf  
LUD - Geoinformation  
Maßstab: 1 : 1.000