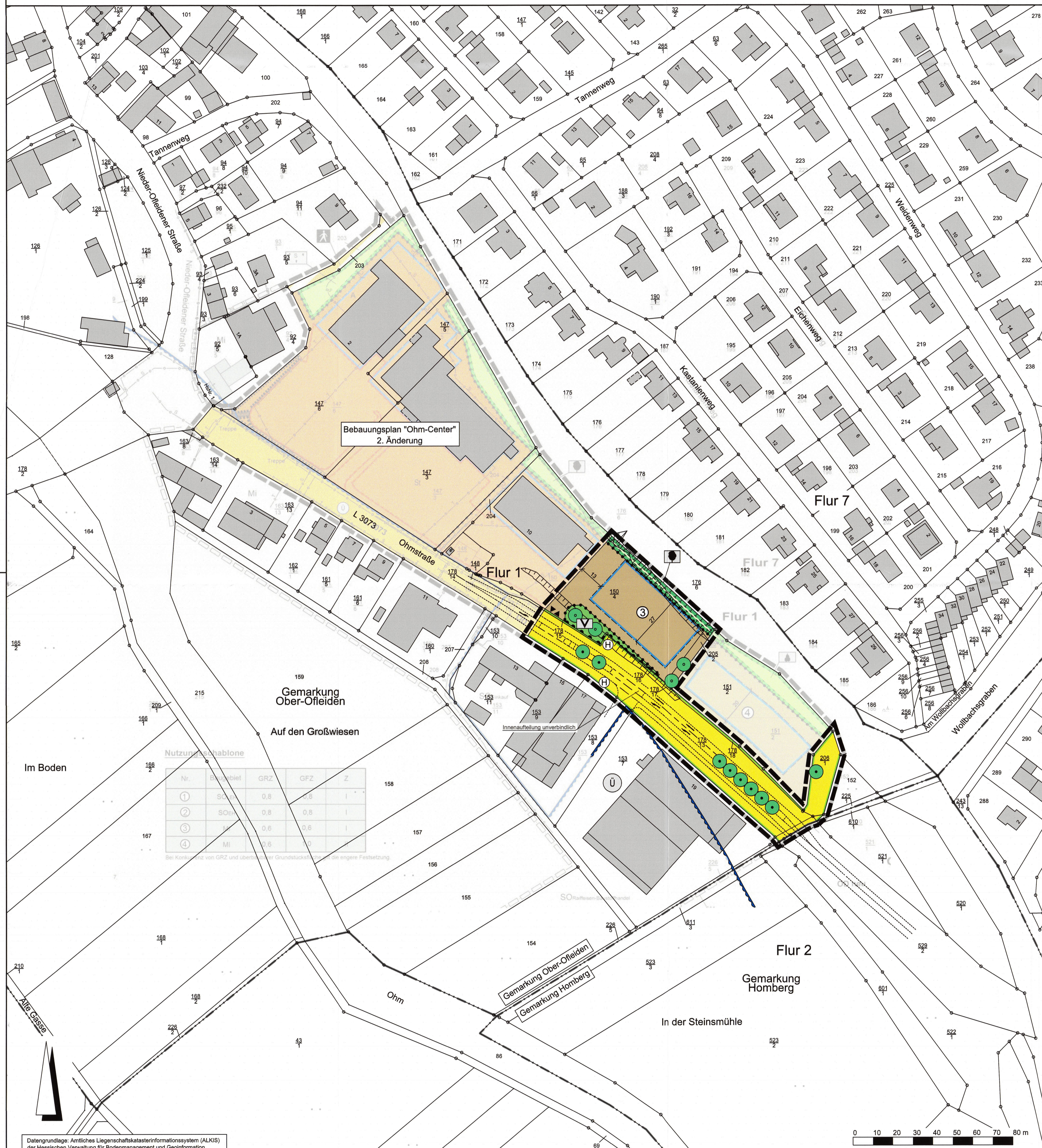


Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Ofleiden

Bebauungsplan "Ohm-Center" – 3. Änderung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 178), verlagert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurnummer
--- Flurstücksnummer
--- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Flur 1
150
--- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
MU Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
--- Baugrenze
--- überbaubare Grundstücksfläche
--- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
--- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--- Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
--- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
--- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
--- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
--- Entwicklungsziel: Erhalt der Gehölze
--- Anpflanzung von Laubbäumen
--- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen
--- Bemalung (verbindlich)
--- Böschung (Bestand, unverbindlich)
--- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
--- Bushaltestelle (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
3	MU	0,6	1,0	III	o	221,0m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- 1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**
- 1.1 Vorbemerkung**
Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ohm-Center“ und „Ohm-Center“ - 1. und 2. Änderung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen-Baustoffhandl.“ werden durch den Bebauungsplan „Ohm-Center“ - 3. Änderung ersetzt.
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO und § 6a Abs. 2 BauNVO gilt für das Urbane Gebiet 3. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Lebensmittelmärkte und Getränkemärkte sind unzulässig.
1.2.2 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Im Plangebiet sind Fußwege, PKW-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebündelnde Pflaster, etc.). Ausnahme: Sofern aus betrieblichen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für LKW, Feuerwehrzufahrten 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 „Erhalt der Gehölze“: Maßnahmen - Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sowie Gehölze sind zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Abgängige Einzelbäume sind durch Neupflanzungen mit heimischen und standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Innerhalb der Anpflanzungsfläche gemäß Plankarte sind als Ausgleich für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Trauerschnepfers (*Ficedula hypoleuca*) 3 heimische und standortgerechte Hochstammobstbäume anzupflanzen. Das Mahdregime ist einer extensiven Grünlandnutzung anzupassen. Die bestehenden Heckenstrukturen für die Goldammer (*Emberiza citrinella*) sind zu entwickeln und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen heimischen und standortgerechten Sträuchern zu ersetzen. Partielle Rückschnitte der Hecken ist erlaubt.
- 1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**
1.5.1 Für das MU 3 gilt: Es ist ein passiver Schallschutz für die Wohnnutzungen vorzusehen. Als bauliche Maßnahme ist eine geeignete Grundrisgestaltung zu berücksichtigen. Es gilt für das Gebäude: Flure, Bäder, Abstellräume etc. sind an den lärmbelasteten Gebäudeselten (Süd/Südwest (parallel zur Landesstraße)) anzuräumen und schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Kinderzimmer, Schlafräume etc.) sind zur lärmabgewandten Seite hin (Nord/Nordwest) anzuordnen (Nachweis erfolgt auf Ebene des Bauantrages). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von zu schützenden Räumen vorzusehen (z.B. verglaste Balkone, verglaste Loggien oder Wintergärten, o.ä.), siehe auch 1.5.2. Der Nachweis hat ebenfalls auf Ebene des Bauantrages zu erfolgen.
1.5.2 Zum Schutz gegen Außenlärm gilt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die dortigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollläden usw.). Für Bereiche, in denen Fenster von Schlafräumen vorgesehen sind und wo der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nacht 50 dB(A) oder mehr beträgt, sind geeignete Lüftungsrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Beiluftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet. Bezüglich der erforderlichen Bauschalldämm-Maße siehe auch Kapitel 6 der Immissionsberechnung Nr. 5054 (Teil der Auslegungsunterlagen). Der Nachweis hat auf Ebene des Bauantrages zu erfolgen.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Es ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 2m (Höchstmaß) ersetzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
- 2.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2 Gestaltung der Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Bäume 2. Ordnung
Acer platanoides (Gloßbaum) - Kugelform - bis 10 m
Aesculus carnea (Brotli) - Scharlachkastanie - bis 22 m
Carpinus betulus - Hainbuche - bis 20 m
Corylus colurna - Baumhasel - 15 - 18 m
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche - 7 - 10 m
Sorbus aria (Magnifolia) - Mehlbeere 'Magnifolia' - 6 - 12 m
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - bis 15 m
- Artenliste 2 (Sträucher):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior - Esche
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenactis hirsuta - Zierquitz
Cornus florida - Blumenhortweige
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

- 3.3 Beleuchtungsanlagen der Gebäude sowie Werbeanlagen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass es zu keiner dauerhaften nächtlichen Anstrahlung der Baumhecke und des Streubestandes kommt.**
- 3.4 Via Absperrung mit Bauzaun ist sicherzustellen, dass der Bereich der Baumhecke sowie des Streubestandes auch durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Im Besonderen ist das Befahren mit Baumaschinen oder die Ablagerung von Erdauflauf in diesem Bereich zu untersagen.**
Im Bereich des Bahndammes befinden sich pot. Reviere der Zaunleuchte. Um Tabstände nach § 44 BImSchG zu vermeiden, ist der Bahndamm mit einem Replizenzau vor Beginn der Baufeldräumung abzusperren.
- 4.4 Grundwasserschutz / Überschwemmungsgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wohlrad und Stadtländorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings liegt es mit den nordwestlichen Teilbereichen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Zudem verläuft teilweise entlang der westlichen Planungsgrenze ein HQ100-Überschwemmungsgebiet, siehe Karte und Ausführungen in der Begründung.
- 4.5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- 4.6 OVAG Netz**
Im Planungsbereich befinden sich 20-kV, 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel der Ovag Netz (Anmerkung des Planungsbüros: Im Bereich der Ohmstraße, eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht). Liegen die Kabel nicht im öffentlichen Bereich, sind für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- 4.7 Unitymedia**
Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH&Co.KG. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- 4.8 Vodafone Hessen GmbH**
Im Planungsbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co KG. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- 4.9 RP Gießen - Vorsorgender Bodenschutz Dez. 41.4**
Eine Bodenkundliche Baubegleitung für das Bauvorhaben ist erforderlich. Der Vorhabenträger hat sich bezüglich mit dem zuständigen Dezernat in Verbindung zu setzen.
- 4.10 RP Gießen - Bergaufsicht Dez. 44.1**
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsaltsbilder hat ergeben, dass sich das Gebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.
Es gilt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 4.12 Brandschutz**
In § 36 Abs.3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur dann errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur möglich, wenn keine Bedenken wegen der Personenerrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.
- 4.13 Artenauswahl**
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Bäume 2. Ordnung**
Acer platanoides (Gloßbaum) - Kugelform - bis 10 m
Aesculus carnea (Brotli) - Scharlachkastanie - bis 22 m
Carpinus betulus - Hainbuche - bis 20 m
Corylus colurna - Baumhasel - 15 - 18 m
Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche - 7 - 10 m
Sorbus aria (Magnifolia) - Mehlbeere 'Magnifolia' - 6 - 12 m
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - bis 15 m
- Artenliste 2 (Sträucher):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior - Esche
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenactis hirsuta - Zierquitz
Cornus florida - Blumenhortweige
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 06.07.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 28.10.2021
03.12.2021
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.07.2022
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 21.07.2022
12.08.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2022
Die Bekanntmachungen erfolgten im Ohmtal-Boten.
Ausfertigungsvermerk:
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.
Homberg (Ohm), den 04. Okt. 2022
Bürgermeisterin
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11. Jan. 2023
Homberg (Ohm), den 11. Jan. 2023
Bürgermeisterin

Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Ofleiden
Bebauungsplan
"Ohm-Center" – 3. Änderung

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendaten: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung
Stand: 02.08.21 / 20.09.21
20.10.21 / 11.05.22
08.07.22 / 26.08.22
Projektleitung: Wolf
CAD: Bell
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 21-2526