



Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH Firsthöhe: max. 9,50m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
B Baugrenze
U unverbindliche Hausumrisse

VERKEHRSFLÄCHEN

Y Strassenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

HAUPTVERSORGSLEITUNGEN

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

G Private Grünflächen

S Schutzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

M Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

W Extensivwiese

FL Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M Massangaben in Meter

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 „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (Einzelhaus) pro Gebäude max. nur 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

- ... Die max. Traufhöhe (TH) beträgt max. 7,0 m, talseitig gemessen vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittlinie Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenoberfläche).
- ... Die max. Firsthöhe (FH) beträgt max. 9,5 m, gemessen ab Oberkante Decke des Erdgeschosses.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche zu berücksichtigen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In den Wohngebieten sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden (vgl. Textfestsetzung 5.2).

4. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Eberesche
 Erle
 Feldahorn
 Hainbuche
 Rotbuche
 Stieleiche
 Traubeneiche
 Vogelkirsche
 Winterlinde
 hochstämmige Obstbäume

Sorbus aucuparia
 Ainus glutinosa
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Prunus avium
 Tilia cordata

STRÄUCHER:

Hartrieel
 Haselnuß
 Hundsrose
 Schneeball
 Schwarzdorn
 Weißdorn

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Rosa canina
 Viburnum opulus
 Prunus spinosa
 Crataegus monogyna / Cr. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Clematis
 Efeu
 Wilder Wein

Clematis vitalba
 Hedera helix
 Parthenocissus quinquefolia

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.

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

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

5.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Die Fläche wird als Wiese oder Mähweide genutzt. Der Wiesenschnitt soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut wird landwirtschaftlich verwertet.

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiet, Verkehrsfläche) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. DACHGESTALTUNG

In den Wohngebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 25° - 45° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dächer sind in gedeckten Farben zu halten, wobei rote und rotbraune Töne bevorzugt werden sollen.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. Davon werden 50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

9. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

10. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

10.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der max. Heizwärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp wie folgt begrenzt werden:

... Einzelhaus 60 kWh/m²/Jahr
 ... Doppelhaus 65 kWh/m²/Jahr

Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

10.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

10.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen und Verbrauchsstellen auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

10.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Betriebswasser in Zisternen abzuleiten. In den Gebäuden kann es für die WC-Spülung, im Außenbereich muß es für die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² un begrünter Dachfläche betragen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) oder die Archäologische Denkmalpflege des Vogelsbergkreises zu richten.

12. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt Wetzlar als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm), die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Vogelsbergkreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

13. HINWEIS ZU MÖGLICHEN ERSCHÜTTERUNGEN DURCH SPRENGUNGEN IM BENACHBARTEN BASALTSTEINBRUCH

Das Dezernat 43.2 des Staatlichen Umweltamtes Marburg weist mit Schreiben vom 13.06.2005 darauf hin, dass es im Geltungsbereich zu Erschütterungen und baulichen Schäden, hervorgerufen durch Sprengarbeiten im benachbarten Steinbruch kommen kann.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Garagenverordnung (Gavo) -
 - EAG-Bau
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

..... (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
 Amt für Bodenmanagement

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 23.05.2005 bis einschließlich 06.06.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.05.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 12.07.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 32 vom 10.08.2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 22.08.2005 bis einschl. 22.09.2005.

SATZUNGSBESCHLUS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 02.11.2005 gemäß § 10 BauGB und die baunutzungsverordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) 24. APR. 2006
 (Datum)

(Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 45 vom 17. APR. 2006

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) 24. APR. 2006
 (Datum)

(Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Stadt Homberg / Ohm Stadtteil Ober Ofleiden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schmalzäcker"

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
 Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
 Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Maßstab	Planungsstand	Datum
ESW	Wei	1 : 1 000	Satzung	November 2005