



**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) im Baugebiet 1 beträgt max. 7,0 m, talseitig gemessen vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittlinie Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenfläche).
- Die max. Firsthöhe (FH) im Baugebiet 1 beträgt max. 9,5 m, gemessen ab Oberkante Decke des Erdgeschosses.
- Die max. Traufhöhe (TH) im Baugebiet 2 beträgt 6 m.
- Die max. Firsthöhe im Baugebiet 2 beträgt 7 m.

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. GRÜNORDERISCHE 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):

Pflanzenqualität: Heister 3 x v, m.B.; Kronenansatz in 2 m Höhe, 3 Bockstützung, Verblisschutz mit Plastikmanschette, Pflanzabstand zwischen den Bäumen = 10 m

- BÄUME:**
- Eberesche
  - Erle
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Rotbuche
  - Stieleiche
  - Traubeneiche
  - Vogelkirsche
  - Winterlinde
  - hochstämmige Obstbäume

- Pflanzenqualität: Sträucher, 2 x v, o.B., mind. 1 m Höhe und mind. 5 Triebe
- STRÄUCHER:**
- Hartriegel
  - Haselnuss
  - Hundsrose
  - Schneeball
  - Schwarzdorn
  - Weißdorn
  - Sorbus aucuparia
  - Alnus glutinosa
  - Acer campestre
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Quercus robur
  - Quercus petraea
  - Prunus avium
  - Tilia cordata
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Rosa canina
  - Viburnum opulus
  - Prunus spinosa
  - Crataegus monogyna / Cr. laevigata

Pflanzenqualität: Pflanzen im Container mit mind. 1 m Höhe

**KLETTERGEHÖLZE:**

- Clematis
- Clematis vitalba
- Efeu
- Hedera helix
- Wilder Wein
- Parthenocissus tric. veitschii

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 nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muß im Baugebiet 1 25° - 45°, im Baugebiet 2 10° - 25° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**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 (1 Strauch / 10 m² Fläche) und 50 % mit Bäumen (1 Baum / 100 m² Fläche) gepflanzt. 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 1,5 m zulässig. Ein Zaunabstand von 10 cm vom Boden als Durchlass für Kleintiere ist freizuhalten. 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 so weit wie möglich 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.
- 11. HINWEIS DES AMTES FÜR WASSER- UND BODENSCHUTZ LAUTERBACH (Schreiben vom 20.01.2010)  
Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung und/oder -versickerung des infolge zusätzlicher Versiegelung entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird verwiesen.

Eine Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. über Bodenschichten in das Grundwasser (Versickerung) bedarf einer Erlaubnis durch das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses beim Vogelsbergkreis. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen durch direktes Abtraufen (ohne Konzentration durch eine Dachrinne) über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 12. BODENFÜNDE  
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.
- 13. ALLLASTEN  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alllasten bzw. alllastenverdächtige 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.

**14. HINWEIS ZU MÖGLICHEN ERSCHÜTTERUNGEN DURCH SPRENGUNGEN IM BENACHBARTEN BASALTSTEINBRUCH**

Das Dezernat 43.2 des Staatl. 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.

**15. HINWEIS DER OBEREN WASSERBEHÖRDE DEZ. 41.1 ZUR WASSERSCHUTZZONE III B**

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohraltal und Stadtlendorf des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**16. HINWEIS DER BERGAUFSICHT DEZ. 44**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem ein Erzvorkommen in einem Schacht nachgewiesen wurde. Nach den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Änderungsbereiches stattgefunden.

**17. HINWEISE DES AMTES FÜR WASSER- UND BODENSCHUTZ ZUM EINBRINGEN VON AUSHUBMATERIAL**

Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (z.B. Aushubmaterial) Bezüglich des Auf- und Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes vom 28.09.2007 (GVBl. Seite 652). Hiernach sind zulassungsfrei Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Aufsichts- und Ordnungsangelegenheiten als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO),
  - Hess. Garagenverordnung (GaVO),
  - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG),
  - Hess. Wassergesetz (HWG) - jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 17.12.2009 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. 50 für die Stadt Homberg (Ohm) vom 09.12.2009.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und Textfestsetzungen auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 13 BauGB vom 21.12.2009 bis einschl. 25.01.2010. Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 04.02.2010 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Homberg (Ohm) 15.07.10  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. 27 vom 04.03.2010.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) 15.07.10  
(Datum)  
  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Rund um Homberg“ Nr. .... vom .....2010.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Homberg (Ohm) .....  
(Datum)  
.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

**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: Baugebiet 1 = max. 9,50m, Baugebiet 2 = max. 7,00m

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- SD Dachform: SD = Satteldach

**VERKEHRSLÄCHEN**

Strassenverkehrsfläche

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

—○— unterirdisch

**WASSERLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung GW III B

**GRÜNFLÄCHEN**

- Private Grünflächen
- S Schutzpflanzung

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

- + Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- v Extensivwiese
- o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Massangaben in Meter
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

**Stadt Homberg / Ohm  
Stadtteil Ober Ofleiden**



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Schmalzäcker"**

**- 1. Änderung -**

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung  
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt  
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318  
Email: planungsgruppe.fs@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Maßstab	Planungsstand	Datum
ESW	J.R./Wei	1 : 1 000	Satzung	Februar 2010