



Gemeinde Homberg (Efze)
 Gemarkung Roppershain
 Flur 1
 Maßstab 1 : 500

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

Homburg (Efze), den
 Amt für Bodenmanagement
 Im Auftrag

Verfahrensvermerke
 Der Magistrat der Reformationsstadt Homberg (Efze) hat die Aufstellung der Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1, Gemarkung Roppershain gem. § 2 (1) BauGB am 05.03.2015 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 02.04.2015.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat die Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Roppershain am als Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Homburg (Efze), den
 Der Magistrat

 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Homburg (Efze), den
 Der Magistrat

 Bürgermeister

Die Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Roppershain, ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Homburg (Efze), den
 Der Magistrat

 Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - MD MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert §§ 16 u. 20 BauNVO
 - FH = 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert h = Firsthöhe, § 16 und 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB
 - Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung; Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Vorhandene Bebauung
 - Bemaßung in Metern -m-
 - Flurstücksbezeichnung (Beispiel) 42/9

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	MD	Bauweise
Grundflächenzahl	0,4 o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschossigkeit	II ED	Firsthöhe in Metern
	FH=10m	

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Dorfgebieten (MD) folgende Nutzungen nach § 5 (1) und (2) zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinstiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Tankstellen,
 - ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl 0,40, die Anzahl der Vollgeschosse (II) und die Firsthöhe (10,0 m) festgesetzt.
 (2) Bezugsebene für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die talseitige Oberfläche des anstehenden Bodens in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.
 (3) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen, wobei Schornsteine und Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Warmwasser) nicht mit angerechnet werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 (1) Der zur Erhaltung festgesetzte Obstbaum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu entwickeln und bei Abgang nach der Zerfallphase gleichartig (Hochstämme) nachzupflanzen.
 (2) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Werbeanlagen
 (1) In dem Dorfgebiet sind Leuchtreklame, laufende Schriftbänder unzulässig.
 (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.2 Dach- und Fassadenflächen
 (1) Bauliche Anlagen sind mit einer Eindeckung aus Ziegeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit zu versehen.
 (2) Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (4) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind soweit wasserrechtlich zulässig nur mit einer wassergebundenen Decke, Schotter, wasserdurchlässiger Pflasterung mit breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

3.4 Solarenergie
 Solaranlagen als Aufdachanlagen von Wohnhäusern und Nebengebäuden sind zulässig.

4 Hinweise
4.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und Bodenschutz
 Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Kassel, unverzüglich zu informieren.

4.3 Dachflächenwasser
 Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen

Fortsetzung Hinweise 4.3
 wird empfohlen, wenn i.S. des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - für das Plangebiet eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Auf vorgenannte Richtlinie und wasserrechtliche Anforderungen wird hingewiesen.

4.4 Stellplatzsatzung
 Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Homberg (Efze) ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Reformationsstadt Homberg (Efze)



Reformationsstadt Homberg (Efze)
 Kreisstadt des Schwalm-Eder-Kreises



Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1, Für den Stadtteil Roppershain

Maßstab 1 : 500 Stand 05/2021

