



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bedingte Festsetzung § 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (2) BauGB
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet.
Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. **Gebiet „Einkaufszentrum“**
Das Gebiet „Einkaufszentrum“ dient ausschließlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 7.400 m² und einer maximalen kundenwirksamen Gesamtnutzfläche von 7.800 m².
Zulässig sind als Bestandteil des Einkaufszentrums folgende Nutzungen:
• ein Lebensmittelversorgungsunternehmen mit einer Verkaufsfläche von max. 2.700 m²,
• ein Lebensmittelversorgungsunternehmen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m²,
• ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²,
• ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m²,
• ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m²,
• bis zu sechs weitere Einzelhandelsbetriebe,
• Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe,
• Imbiss- und Café-Betriebe,
• Büro- und Verwaltungsfächen, Räume für freie Berufe sowie
• zugehörige Stellplätze und notwendige Nebenanlagen.
Zulässig sind als Bestandteil des Fachmarkts folgende Nutzungen:
• ein Geschäftsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²,
• ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m²,
• Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe,
• Büro- und Verwaltungsfächen, Räume für freie Berufe sowie
• zugehörige Stellplätze und notwendige Nebenanlagen.
Zulässig sind als Bestandteil des Fachmarkts folgende Nutzungen:
• ein Geschäftsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²,
• ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m²,
• Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe,
• Büro- und Verwaltungsfächen, Räume für freie Berufe sowie
• zugehörige Stellplätze und notwendige Nebenanlagen.

2.1.2. Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.400 m² wird wie folgt definiert: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebs, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsbahnhäuser zu fördern. Hierzu gehören:
• der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche,
• Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
• Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
• Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
• die Flächen von Buchhandlungen und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufe),
• Umkleekabinen,
• dem Kunden zugängliche Gänge innerhalb der Verkaufsräume und die Kassenzone.

2.1.3. Die maximale kundenwirksame Gesamtnutzfläche von 7.800 m² wird wie folgt definiert: Als **kundenwirksame Nutzfläche** zählen alle Bereiche von Betrieben und Einrichtungen, die durch den Kunden betretbar bzw. nutzbar sind, unabhängig davon, ob es sich um Einzelhandels-, Dienstleistungs-, nicht-störende Handwerks-, Imbiss- oder Cafeteria-Betriebe handelt.

2.1.4. **Nicht** als Verkaufsfläche bzw. kundenwirksame Nutzfläche bewertet werden folgende Flächen:
• die geplante Fußgängerpassage/Mall, Treppenhäuser als Verkehrsfläche innerhalb des Einkaufszentrums sowie Fluchtweg. Auf den Flächen der Fußgängerpassage/Mall ist kein Verkauf zulässig.
• Bereiche, die nur für Mitarbeiter/Beschäftigte des einzelnen Betriebes/der einzelnen Einrichtung zugänglich sind (z. B. Lager, Personalräume, Verwaltungsräume),
• Servicebereiche für Kunden, wie z. B. Toiletten
• Büroflächen sowie Räume für freie Berufe (ohne Apotheke)
• die Flächen des Sparkassenneubaus (geplanter Baukörper westlich der Kasseler Straße 1).

2.1.5. Innerhalb der zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.400 m² sind die folgenden zentrenrelevanten Sortimente bis zum angegebenen maximalen Umfang der Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke), Reformwaren: max. 3.300 m² VKF
• Gesundheits- und Körperpflegeartikel/Drogeriewaren/Pharmazeutika: max. 1.150 m² VKF
• Bekleidung, Wäsche: max. 1.000 m² VKF
• Sportbekleidung, -artikel: max. 50 m² VKF
• Schuhe/Lederwaren: max. 400 m² VKF
• Blumen: max. 100 m² VKF
• Tiernahrung/Zootartikel: max. 100 m² VKF
• Bücher: max. 30 m² VKF
• Zeitungen/Zeitschriften: max. 50 m² VKF
• Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren: max. 250 m² VKF
• Spielwaren: max. 300 m² VKF
• Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte: max. 150 m² VKF
• Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik: max. 150 m² VKF
• Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe Antiquitäten: max. 200 m² VKF
• Heimtextilien, Bettwäsche: max. 110 m² VKF
• Optische Erzeugnisse/Hörgeräte: max. 80 m² VKF
• Uhren, Schmuck: max. 50 m² VKF
• Baby-, Kinderartikel: max. 30 m² VKF
• Temporäre Aktionswaren (Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte): max. 200 m² VKF

Darüber hinaus sind nicht zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zulässig.
Die Sortimente entsprechen der „Homburger Sortimentsliste“ gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg (Efze).

Textliche Festsetzungen

2.1.6. Die Sortimente
• Tiernahrung/Zootartikel
• Bücher
• Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren
• Baby-, Kinderartikel
• Temporäre Aktionswaren
sind im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen gem. der textl. Festsetzung 2.1.5 zudem nur als Randsortiment des Lebensmittelversorgungs-, des Lebensmittelmarkt-, Textilfachmarktes sowie des Drogeriemarktes zulässig.

Das Sortiment
• Sportbekleidung, -artikel
ist im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen gem. der textl. Festsetzung 2.1.5 zudem nur als Randsortiment des Textilfachmarktes zulässig.

2.2. **Gebiet „Fachmarkt“**
Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.

2.2.1. Das Gebiet „Fachmarkt“ dient ausschließlich der Unterbringung eines Fachmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² sowie zugehöriger Stellplätze und notwendiger Nebenanlagen.
Zulässig sind als Bestandteil des Fachmarkts folgende Nutzungen:
• ein Geschäftsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²,
• ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m²,
• Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe,
• Büro- und Verwaltungsfächen, Räume für freie Berufe sowie
• zugehörige Stellplätze und notwendige Nebenanlagen.

2.2.2. Innerhalb der zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² (Definition gem. textl. Festsetzung 2.1.2) sind die folgenden zentrenrelevanten Sortimente bis zum angegebenen maximalen Umfang der Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
• Getränke, Tabakwaren: max. 1.000 m² VKF
• Sonstige Nahrungs- und Genussmittel: max. 200 m² VKF
Darüber hinaus sind nicht zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt zulässig.
Die Sortimente entsprechen der „Homburger Sortimentsliste“ gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg (Efze).

2.3. **Mischgebiet MI** sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässig bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen gemäß zulässig:
• Gartenbetriebe,
• Tankstellen,
• Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnprostitution sowie
• Vergnügungstätten.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen für Zufahren, Wege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3.2. Geschossflächenzahl Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

3.3. **Höhe der baulichen Anlagen**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,50 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten.

4. Anordnung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen
Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer um bis zu 1,5 m ist zulässig.

4.2. **Nebenanlagen**
Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Zu- und Ausfahrten Die Bereiche für Zu- und Ausfahrten an der Kasseler Straße sind in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere Zu- und Ausfahrten an der Kasseler Straße sind nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen (Parkdeck)
Auf dem Parkdeck sind mindestens 10 Laubbäume in Pflanzbeteten (mind. 80 cm Substratschicht) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. **Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Mindestschichtauflage 8 cm.
Hierzu ausgenommen sind Parkdecks, Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen und Flächen für technische Aufbauten, die nicht mit Dachbegrünung ausgeführt werden können.

6.3. **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken**
Stellplätze, Wege, Zufahren und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen.

Textliche Festsetzungen

6.4. **Pflanzliste**

Bäume	Sträucher
• Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn Elsrijk) • Acer platanoides (Gloabaum (Kugelahorn)) • Anemone acerba 'Robin Hill' (Felsenbäume) • Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gleditsie) • Prunus avium 'Pena' (gefüllt blühende Vogelkirsche)	• Cornus sanguinea (Burrortel Hartnagel) • Corylus avellana (Gemeine Hasel) • Crataegus laevigata (Weißdorn) • Crataegus monogyna (Weißdorn) • Prunus spinosa (Schlehe) • Rhamnus frangula (Faulbaum) • Rosa canina (Hunds-Rose) • Rosa ruginosa (Wein-Rose) • Rubus fruticosus (Echte Brombeere) • Rubus idaeus (Himbeere) • Salix purpurea (Purpur-Walde) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) • Sambucus racemosa (Traubenholunder) • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

7. Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30 % der Grünfläche sind mit Baum- und Strauchpflanzungen (je 25 m² mindestens 10 Sträucher oder 1 Laubbau) zu gestalten.
Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

8. Artenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Artenschutz
Hasehstrauch (Coryllis avellana)
Gem. Heckenrösche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna u. laevigata)
Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)
Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Pflaffenholzchen (Euonymus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)

8.1. **Antennliste**
• Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügelisen etc.)
• Elektrogeräte (= Unterhaltungs-, Kommunikations-, Elektronik, Computer, Foto)
• Elektrogarten (= Unterhaltungs-, Kommunikations-, Elektronik, Computer, Foto)

8.2. **Baumzenerplanung**
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BauSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.
Entsprechende Nebenbestimmung sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

8.3. **Denkmalschutz**
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege der Kreisstadt Homburg (Efze) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Steinsetzungen, Bodenfundstücke, Bodenfluren durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

8.4. **Dachform**
Als Dachform sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung <= 10°) zulässig.

8.5. **Werbeanlagen**
§ 81 (1) Nr. 1 HfBO

Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Videoboards, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
Ausnahmen können auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten und durch die Denkmalfürsorge genehmigten Vorkonzeptes zugelassen werden.

8.6. **Anzahl Stellplätze**
§§ 44 und 61 (1) Nr. 4 HfBO

Die Zahl der Stellplätze
Die Zahl der Stellplätze
Die Zahl der Stellplätze

Hinweise

„Homburger Liste“

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke) • Reformwaren • Gesundheits- und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	• Tiere, Tieranahrung, Zootartikel, Tierpflegemittel • Pflanzen und Zubehör, Pilze und Drogenmittel • Gartenartikel (inkl. Gartennetze), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge • Sanitärartikel, Kleben • Möbel (inkl. Küchenmöbel / Barumöbel) • Matrassen, Bettwaren (z. B. Stappartikeldecken) • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Lampen, Leuchten • Elektrogeräte, Herde, Ofen (weiße Ware**) • Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenverwalter, Büroergonomisierungsmittel) • Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen • Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) • Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) • Sportgeräte • Pflegehilfsmittel (z. B. Rollstühle, Rollatoren) • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*** • Kfz-Zubehör, Motorradzubehör • Kfz und Fahrzeugteile aller Art, Motorräder / „Mopeds“***

* nicht zentrenrelevante Sortimente soll auftragen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ausnahmsangeboten außerhalb der zentrenrelevanten Sortimente nicht kritisch im Hinblick auf die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente enthält lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und ein weiteres Sortiment möglich.
** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player
*** kein Einzelhandel im engen Sinne

Baugenehmigung
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BauSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.
Entsprechende Nebenbestimmung sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege der Kreisstadt Homburg (Efze) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Steinsetzungen, Bodenfundstücke, Bodenfluren durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Antennlisten/Bodenschutz
Sollten bei Bodenheg/ffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das zuständige Dezernat des RP Kassel zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu informieren.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Gaswagen und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Homburg (Efze) (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagenatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Kreisstadt Homburg (Efze) über das Aufstellen von Werbeanlagen (Werbeanlagenatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, 1. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homburg (Efze) in der Sitzung am 06. September 2018 beschlossen und am 13. September 2018 öffentlich bekannt gemacht.
Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der Offertellung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am in Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte von bis einschließlich

Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der Offertellung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am in Die Offenlegung erfolgte von bis einschließlich

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlegung gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homburg (Efze) hat am die öffentlichen und privaten Setzung nach § 1 (7) BauGB abgezwungen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homburg (Efze) übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Bekanntmachung
Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Homburg (Efze), den
- Der Bürgermeister -

Stadt Homburg (Efze)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66
„Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Bereich Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg“, 1. Änderung“
- Entwurf -

M 1 : 1.000

Barbearungsstand: 02. Juli 2020

Barbearung:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO AHP
Homburg (Efze)
Tel. +49 (0)561 9757-0 Fax +49 (0)561 9757-33
E-Mail: ah@ahp.de www.ahp.de