

Gemeinde Homberg (Efze)  
 Gemarkung Homberg  
 Flur 13  
 Maßstab 1 : 500

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

Homberg (Efze), den .....  
 Amt für Bodenmanagement  
 Homberg (Efze)  
 Im Auftrag

**Verfahrensvermerke**

Der Magistrat der Reformationsstadt Homberg (Efze) hat die Aufstellung der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 23/4 "Die Freiheit", Gemarkung Homberg gem. § 2 (1) BauGB am 11.07.2019 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

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 Reformationsstadt Homberg (Efze) hat die Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 23/4 "Die Freiheit" am ..... als Satzung **beschlossen**.

Homberg (Efze), den .....  
 .....  
 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.

Homberg (Efze), den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan 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**.

Homberg (Efze), den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen**

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

1. Art der baulichen Nutzung

MI - Mischgebiete - § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert §§ 16 u. 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, zwingend §§ 16 u. 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO  
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

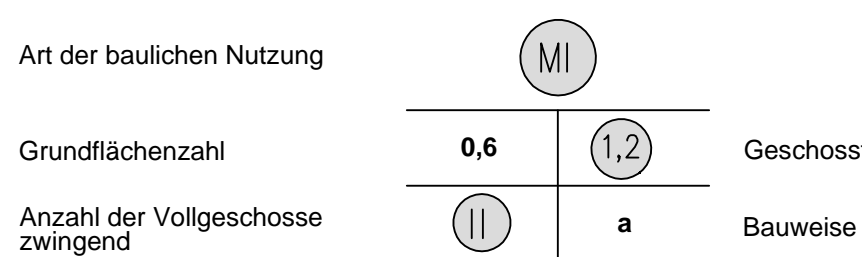
Bemaßung in Metern

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":



**Rechtsgrundlagen**  
**BauGB:** Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**HBO:** Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

(1) Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)  
 Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in dem Mischgebiet folgende Nutzungen nach § 6 (1) und (2) zulässig:  
 - Wohngebäude,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 - Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:  
 - Einzelhandelsbetriebe,  
 - Tankstellen,  
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
 - die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel für in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellte, reparierte oder weiterverarbeitete Produkte zugelassen werden. Die Verkaufsfäche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

**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 Grundfläche GRZ (0,6) und die Geschossflächenzahl (1,2) sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die Vollgeschosse sind zwingend zu errichten.  
 (2) Gem. § 19 (4) Satz 3 ist eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag gem. Festsetzung 3.1. (3) ausgestattet werden.

**2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB)**

(1) Gemäß § 22 (4) Satz 1 der gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
 Bei der abweichenden Bauweise werden die Abstandsflächen nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) auf das Mindestmaß von 3,0 m festgesetzt.  
 Für Stellplätze gelten keine Abstandsmaße und keine Beschränkung auf 3 Stellplätze, insofern über über einen Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass eine Zufahrt zu Hochbauten für die Feuerwehr über die Fahrgassen der Stellplätze besteht.  
 (2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**2.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)**

(1) Einzelstehende, nicht in ein Haus integrierte Garagen und Carports, sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie zulässig, Stellplätze können ohne jegliche Begrenzung errichtet werden, müssen aber eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen.  
 (2) 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.

**2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)**

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**2.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

(1) Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.  
 (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 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 oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.  
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, insofern sie nicht gewerblich gärtnerisch genutzt werden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.  
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

**3.2 Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur als Auf-Dachanlagen und/oder Fassadenanlagen zulässig.

**4. Hinweise**

**4.1 Bodendenkmale**

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

**4.2 Altlasten**

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Regierungspräsidium Kassel/Dezernat 31.5 unverzüglich zu informieren.

**4.3 Werbeanlagen**

Die Werbeanlagensatzung der Reformationsstadt Homberg (Efze) ist zu beachten. Die Satzung ist bei der Stadtverwaltung einsehbar.

**4.4 Stellplätze**

Die Stellplatzzatzung der Reformationsstadt Homberg (Efze) ist zu beachten. Die Satzung ist bei der Stadtverwaltung einsehbar.

**Fortsetzung Hinweise**

**4.5 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu berücksichtigen. Gehölze dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zurückgeschnitten, gefällt und beseitigt werden. Höhlenbäume sind möglichst im Oktober oder November zu fällen, um darin ruhenden Fledermäusen den rechtzeitigen Wechsel in ein Winterquartier zu ermöglichen.

**4.6** Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

**4.7 In-Kraft-Treten**

Mit In-Kraft-Treten der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 23/4 wird der Bebauungsplan 23/4 "Die Freiheit" auf Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 177/3, 470/276, 170/14, 170/15, 170/5 und 170/16 geändert.

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Reformationsstadt Homberg (Efze)



Bahnhof Str. 21-37218 Witzhausen • Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

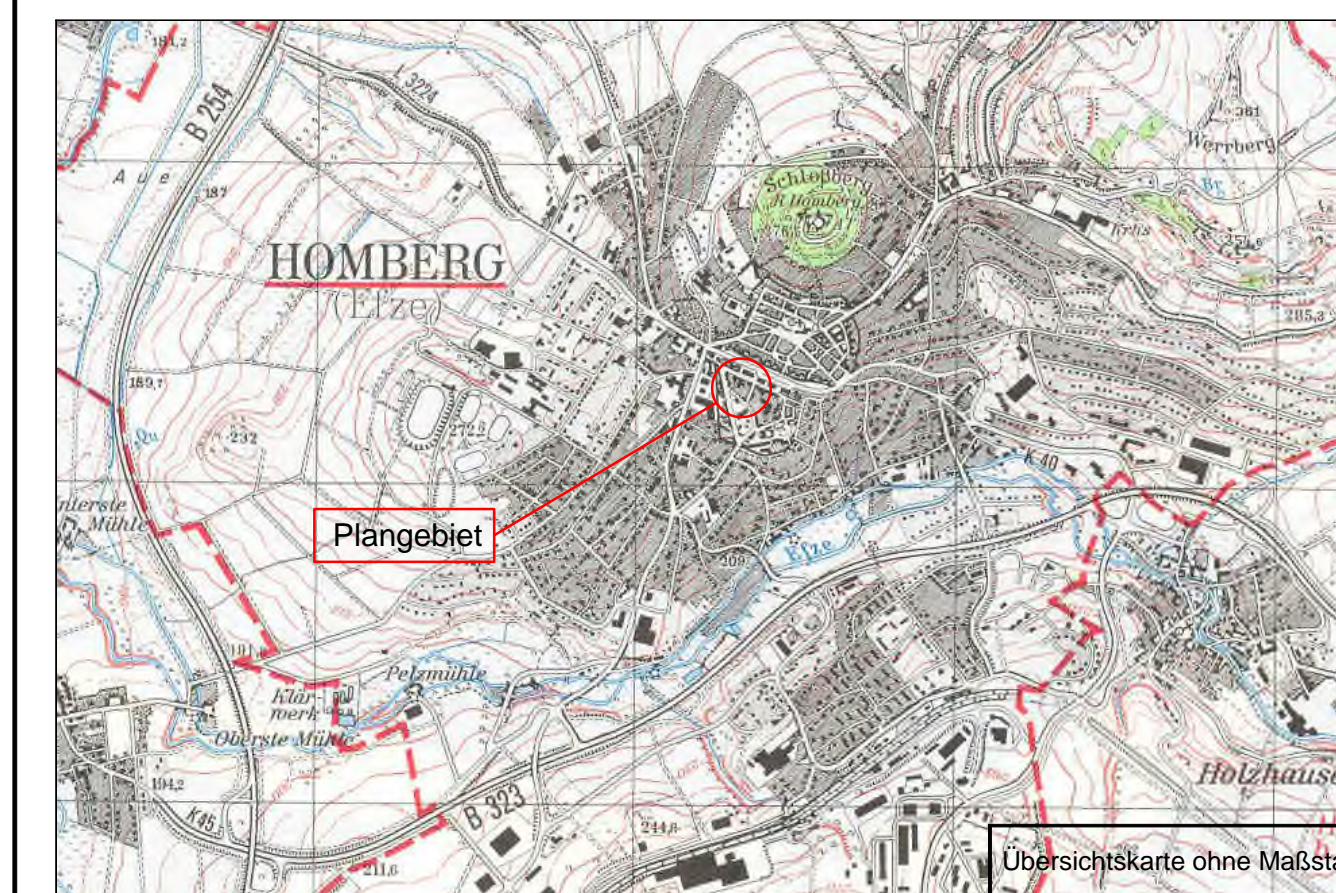
**Reformationsstadt Homberg (Efze)**  
 Kreisstadt des Schwalm-Eder-Kreises



**Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 23/4 "Die Freiheit" Gemarkung Homberg (Efze)**

Maßstab 1 : 500

Stand 04/2020



Übersichtskarte ohne Maßstab