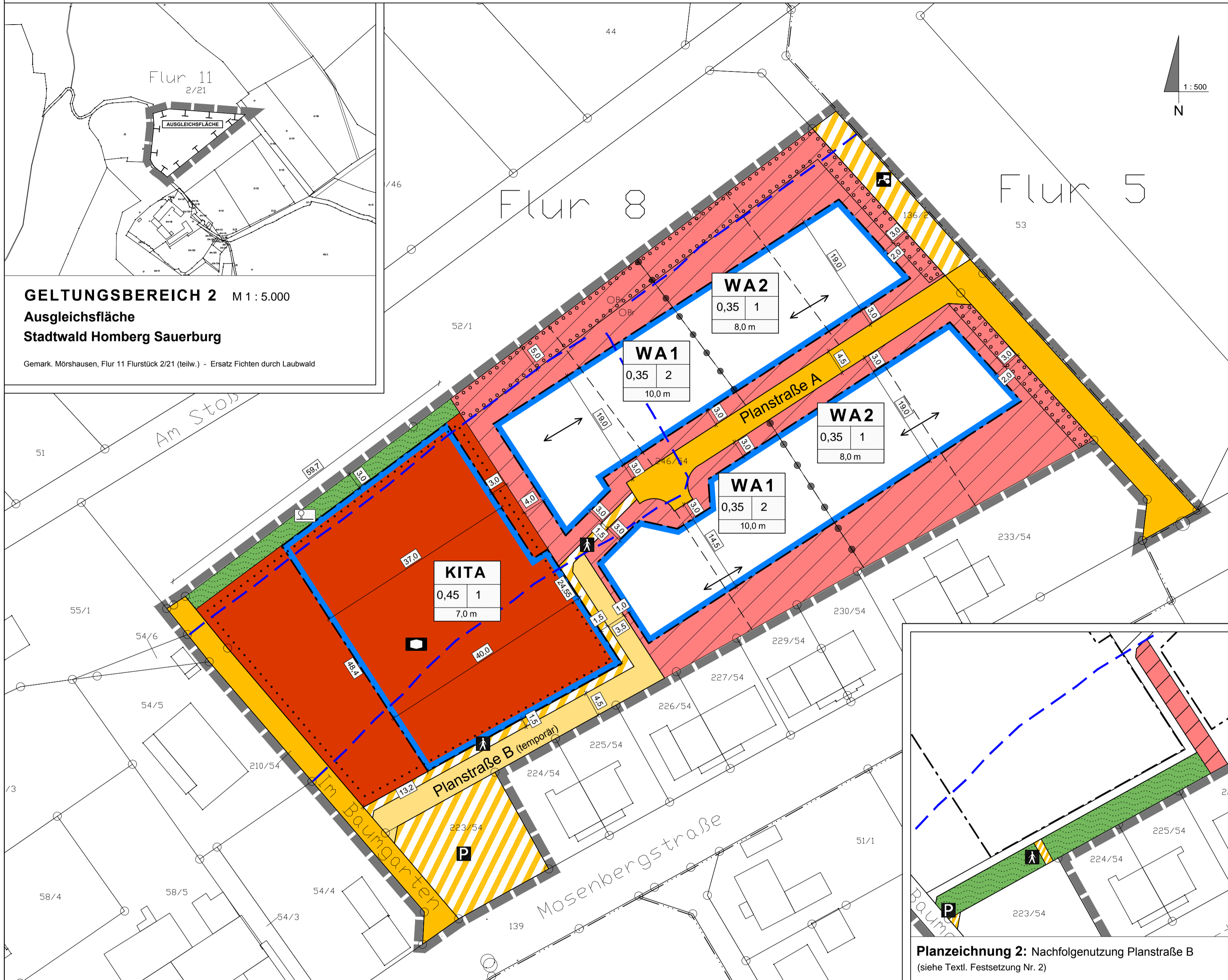


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE) - STADTTEIL MARDORF -



GELTUNGSBEREICH 2 M 1 : 5.000
Ausgleichsfläche
Stadtwald Homberg Sauerburg
Gemark. Mörshausen, Flur 11 Flurstück 2/21 (teilw.) - Ersatz Fichten durch Laubwald

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 4 und 16-19 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Erschließungsstraße, privat

Flurgrrenze, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, Gebäudebestand, Bemaßung in Meter, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Grenze Baugrundstück - unverbindlich, private Wasserleitung - wird verlegt, Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Nachbarrechtsgesetz
- in der jeweils gültigen Fassung.

Plangrundlage

Gemeinde: Homberg (Efze)
Gemarkung: Mardorf
Flur: 8
Maßstab: 1 : 500

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zugelassen sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zugelassen sind:
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

2. ZEITLICHE BEFRISTUNG DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Planstraße B
Die Festsetzung der Planstraße B wird befristet bis zur Erteilung der 3. Baugenehmigung für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Als Folgenutzungen werden die in Planzeichnung B dargestellten Nutzungen festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, §§ 16-22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

	WA1	WA2	Fläche Gemeinbedarf
Grundflächenzahl GRZ	0,35	0,35	0,45
Zahl der Vollgeschosse	2	1	1
max. Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	10,0 m	8,0 m	7,0 m
Bauweise o = offen	o	o	

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die im Plan verzeichnete Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen kann sich im Rahmen der Grundstückseinteilung um max. 7 m nach Nordost oder Südwest verschieben. Für die je Straßenseite der Planstraße A gelegenen zwei oberen (nordöstlichen) Baugrundstücke gelten die Festsetzungen des WA2.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen die unter Pkt. 2 genannten maximalen Firsthöhen nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche, bezogen auf die Gebäudelänge mittlere Geländeoberfläche am Standort, talseitig gemessen.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. GRÜNLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

4.1 Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)

Auf der Ausgleichsfläche sind nicht standortgerechte Fichten- und Nadelholzbestände in standortgerechte Laubwaldbestände umzuwandeln. Hierzu sind die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen, auf der Fläche sind in mindestens gleicher Größe Aufforstungen mit heimischen Laubgehölzen wie Bergahorn, Vogelkirsche, Rotbuche vorzunehmen. In den Randbereichen sind Anpflanzungen mit z.B. Walnuss, Wildobst, Robinie oder Elsbeere vorzunehmen. Die Aufforstungsflächen sind durch ein Gatter oder Vergleichbares vor Wildverbiss zu schützen.

Die beschriebenen Maßnahmen werden den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 4 Mardorf legitimiert werden, als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet. Als Zurechnungsmaßstab werden entsprechend den Versiegelungsanteilen der Fläche für Gemeinbedarf mit dem direkt angrenzenden Fußweg sowie dem Parkplatz 2/5 und dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Erschließungsstraßen 3/5 der Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Kosten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind von den jeweiligen Flächeneignern zu tragen.

4.2 Gehölzfläche

Auf der im Plan verzeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche sowie auf den Flächen mit Plananzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist zur Einbindung des Baugelbietes in den Landschaftsraum je 4 m² Fläche 1 heimischer, standortgerechter Strauch oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind dabei von landwirtschaftlichen Flächen Grenzabstände von 1,5 m für Sträucher einzuhalten. Für das Anpflanzen von Laubbäumen gelten die §§ 38-40 NachbG.

4.3 Stellflächen und Zufahrten

Alle Stellflächen und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Parkplatzfläche sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

4.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Stellflächen und Zufahrten ist der Oberboden gesondert aufzunehmen und auf die Ackerfläche des Flurstücks Gemarkung Mardorf, Flur 2, Nr. 26 zur Bodenverbesserung aufzubringen. Die Auftragsstärke darf nicht mehr als 20 cm betragen. Innerhalb des Flurstücks ist die Auftragsfläche so zu wählen, dass die im Hessischen Bodenviewer dargestellte, für einen Bodenauftrag potentiell geeignete Fläche nicht überschritten wird (siehe Darstellung in der Begründung). Es wird darauf hingewiesen, dass nur der nordwestliche Teil der Fläche für einen Bodenauftrag geeignet ist.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan weiterhin aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Stadt so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises) als Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.

5. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 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, Bodenfarbungen durch Holzzersezungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserabbaus ist die Dachentwässerung im WA-Gebiet so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteleiche erfolgen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.
Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

B GESTALTUNGSSETZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 8, 91 HBO)

Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer, sofern diese begründet werden. Für das Kita-Gebäude sind aufgrund der Größe des Baukörpers auch unbegrünte, bekiesete Flachdächer zulässig, sofern auch noch andere zulässige Dachformen am Gebäude zur Anwendung kommen. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

Die farbige Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtonen, zu erfolgen, auf dem Kita-Gebäude sind auch helle Kiesfarben zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im WA bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Dachlänge zulässig, sofern hierdurch keine Vollgeschosse im Dachgeschoss entstehen.

Fassaden

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen mit mittleren erdfarbenen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungetönte Holz- oder Blockhausfassaden sind nur auf untergeordneten Flächen zulässig.

Einfriedungen, nicht überbaute Grundstücksflächen

Empfohlen werden lebende Einfriedungen (Hecken). Einfriedungen aus Mauern sind nicht zulässig außer als Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 91 HBO wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

D BESCHLÜSSE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am **07. September 2017** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf gefasst und am **14. Dezember 2017** öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom **10. September 2018** bis zum **24. September 2018** durchgeführt worden, öffentlich bekanntgemacht am **30. August 2018**.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **31. August 2018** bis **01. Oktober 2018** einschließlich.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am **01. November 2018** durch den Magistrat beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am **06. Dezember 2018** und **13. Dezember 2018**.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14. Dezember 2018** bis einschließlich **28. Januar 2019** am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom **17. Dezember 2018** bis einschließlich **28. Januar 2019** öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am nach Erörterung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Homberg (Efze), den Der Magistrat

Bürgermeister

Beglaubigte Planausfertigung

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) am beschlossenen Satzung.

Homberg (Efze), den Der Magistrat

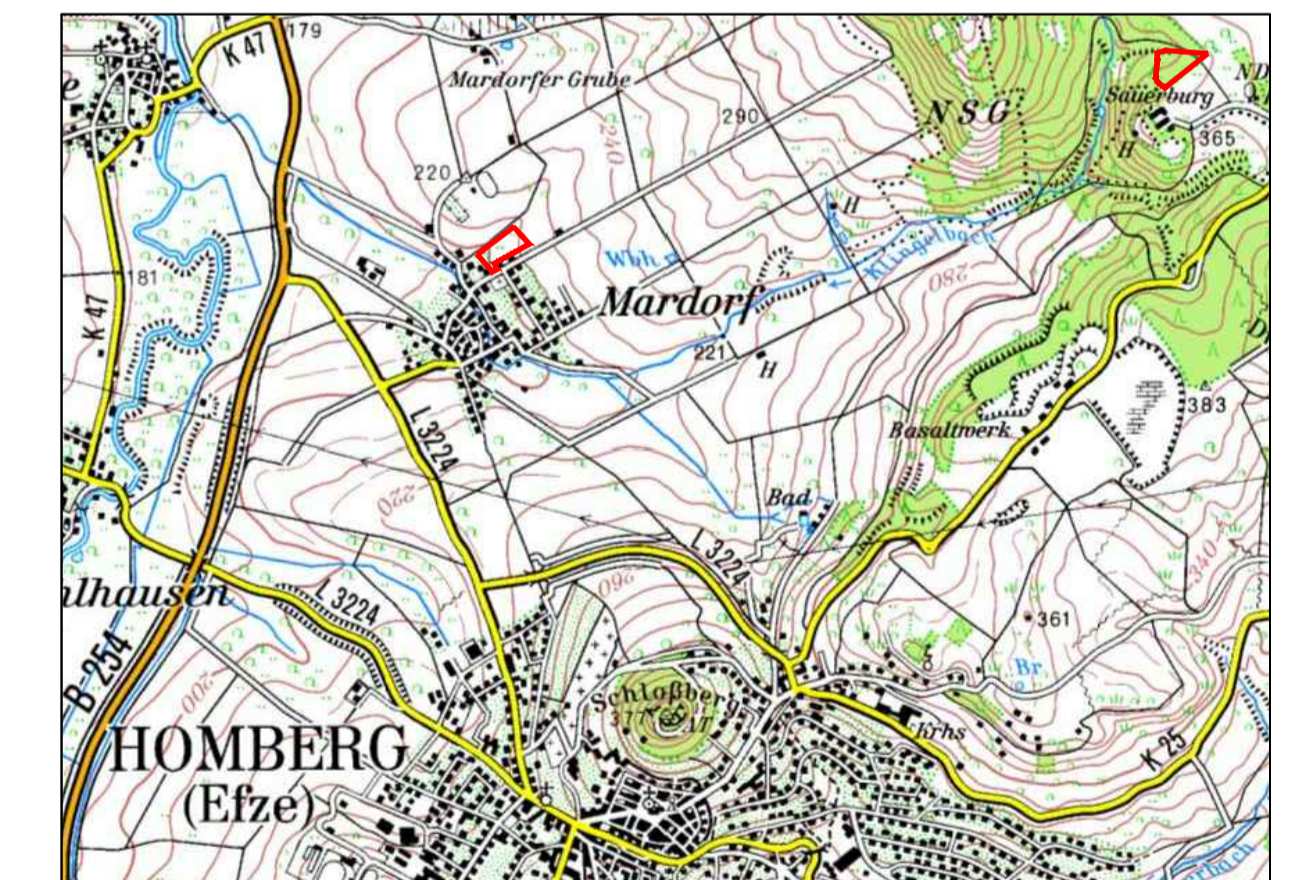
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans entwickelt und tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am in Kraft.

Homberg (Efze), den Der Magistrat

Bürgermeister



Übersichtslageplan (aus: TOP 50 Hess. Amt für Bodenmanagement o.M.)

KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Stadtteil Mardorf

März 2019

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung
37213 Witzenhäusen
Heinz-Höper-Str. 10
Tel.: 05542/7131 Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Höper-Str. 12
Tel.: 0551/4898294