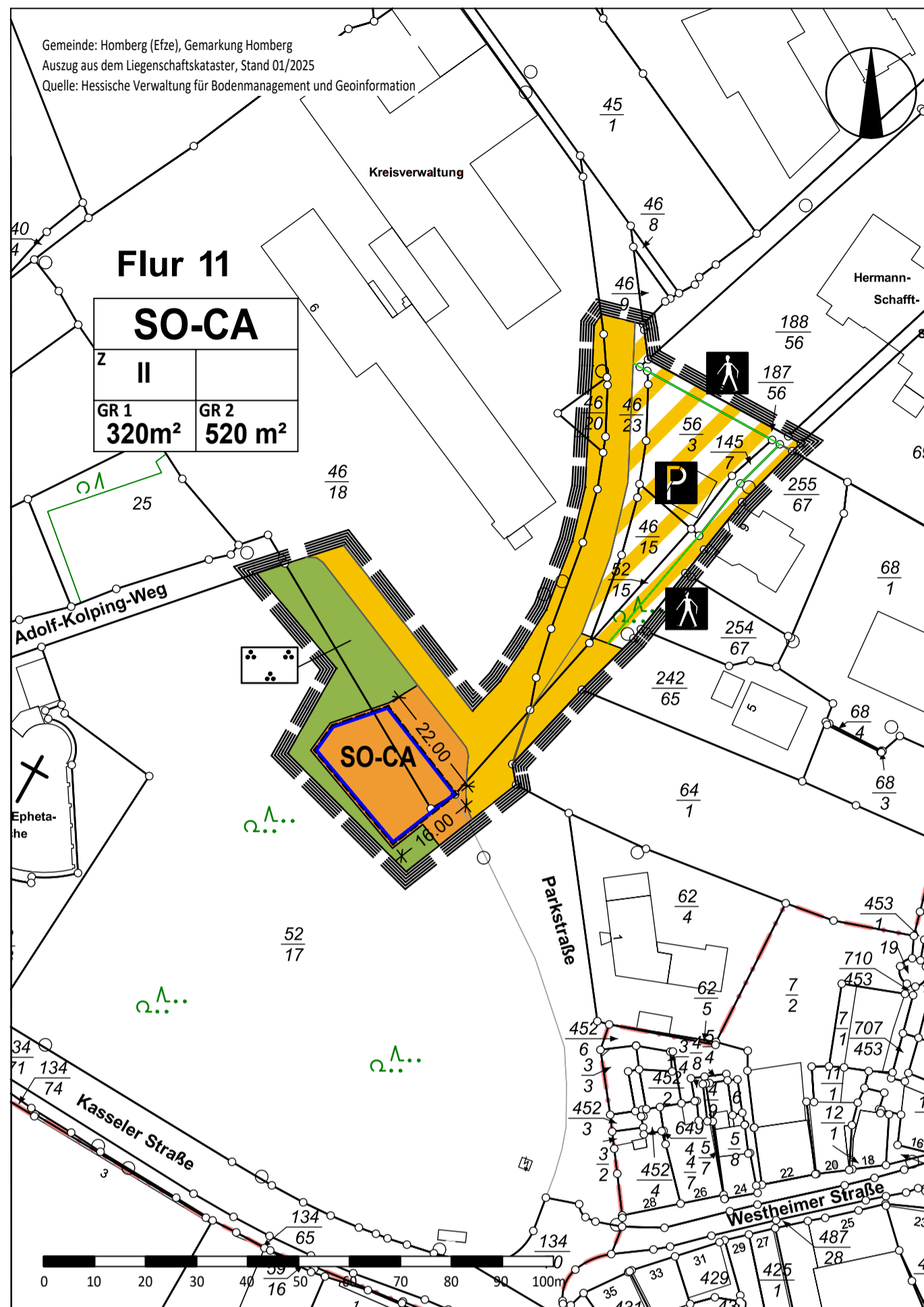


# BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE) 4. ÄNDERUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>SO-CA</b>	Sondergebiet Cafénutzung (§ 11 BauNVO)
<b>Z</b>	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
<b>GR 1</b>	Grundfläche 1 für Gebäude in m <sup>2</sup> maximal
<b>GR 2</b>	Grundfläche 2 für insgesamt befestigte Fläche in m <sup>2</sup>
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
	Flurstücksgrenze / -nummer
	Flurgrenze / -nummer

## RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung.

## KATASTERNACHWEIS

Gemeinde: Homberg (Efze), Gemarkung Homberg, Flur 11  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Januar 2025) übereinstimmen.  
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)  
Homberg (Efze), den ..... Im Auftrag .....

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Sondergebiet Café (SO-CA) ist die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen, die der Zweckbestimmung Gastronomie (Café- und Mensabetrieb) dienen, allgemein zulässig. Weiterhin ist die Nutzung für gemeinschaftliche, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundfläche für Hauptgebäude (GR 1) auf 320 m<sup>2</sup> begrenzt. Für Erschließungsflächen und Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis insgesamt 480 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

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

1.3.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Parkplatz“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Rasenliniensteinen, Pflaster mit einem Fugenteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

#### 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen ist, dem Nutzungszweck entsprechend, neben der Parkgestaltung auch die bauliche Anlage von Spielflächen (z.B. Spielgeräte, Sandflächen u.ä.) sowie von Fußwegen und Stützmauern zulässig. Die Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

#### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1 Die zulässige Hauptdachneigung beträgt 0-45 Grad. Flachdächer bis 15° sind mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen zu begrünen (mind. 10 cm Substratschicht). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

### 3 HINWEISE

3.1 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Homberg (Efze) in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Zudem hat zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG eine nochmalige Prüfung möglicherweise vorhandener Höhlen und Spalten auf ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor deren Beseitigung zu erfolgen. Werden hierbei Höhlen oder Spalten mit Nistpotenzial oder bereits Besatz gefunden, sind diese im leeren Zustand zu verschließen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

3.3 Bodenfunde sind gemäß § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Bei Erdarbeiten auftretende Bodendenkmäler und Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Homberg (Efze) oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.

3.4 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.5 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

3.6 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z. B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.

3.7 Auf Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG und § 37 HWG zu belassen und zu verwerten oder über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 (z. B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert werden, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.8 Gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.9 Für den Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) für eventuelle Außenbeleuchtungen LEDs oder voll abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Lebensräume verhindern, zu verwenden. Darüber hinaus ist eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

3.10 Im Änderungsbereich verläuft eine Gasleitung mit Hausanschlussleitungen, die zu berücksichtigen sind. Vor Tiefbauarbeiten ist daher das das Regioeam der EAM Netz GmbH (Tel. 05682-7341-4133) zu kontaktieren. Ebenso befinden sich im Änderungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat in der Sitzung am 12. September 2024 den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst, öffentlich bekannt gemacht am 27. September 2024.

### ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze) hat in seiner Sitzung am 18. September 2025 dem Entwurf der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 15 mit seiner Begründung zugestimmt und den Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanes gefasst.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist in der Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 10.10.2025 durchgeführt worden, öffentlich bekannt gemacht am 03.10.2025. Zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 03.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich dem 13.11.2025 im Internet. Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden in das Internet eingestellt. Als zusätzliches Informationsangebot wurden die Unterlagen bei der Stadtverwaltung ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 13.10.2025 am Verfahren beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am ..... nach Erörterung der Anregungen und Bedenken die Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 15 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### SATZUNGSEXEMPLAR

Die vorliegende Ausfertigung der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 15 entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) vom .....

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

### INKRAFTTRETEN

Die Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 15 tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

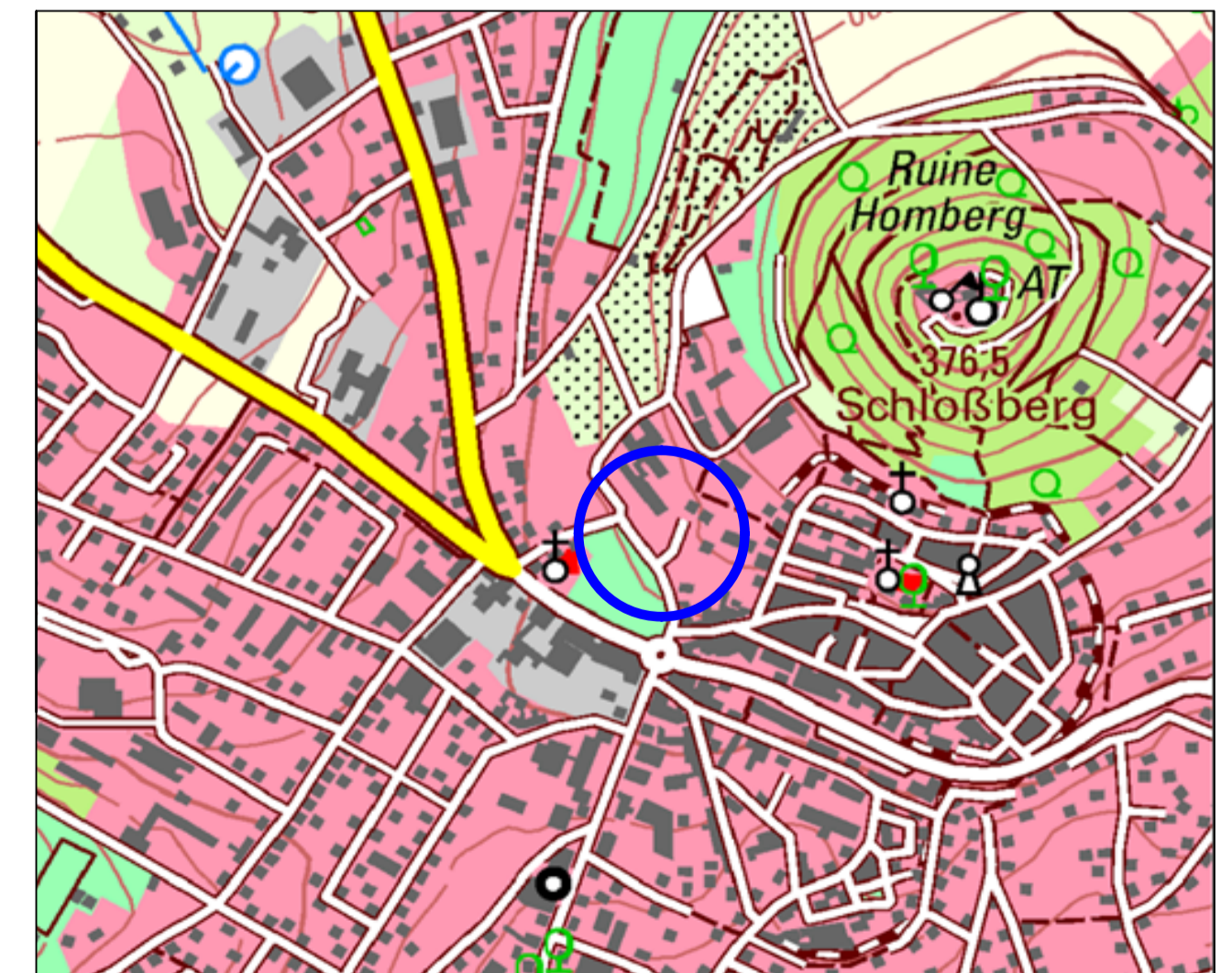
Homberg (Efze), den ..... Der Magistrat  
Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

## 4. ÄNDERUNG

M 1:1.000

MAI 2026



akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp\_ König Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
adresse\_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel  
telefon\_ 0561.70048-68 telefax\_ -69 e-mail\_ post@akp-planung.de

gö 06.05.2026