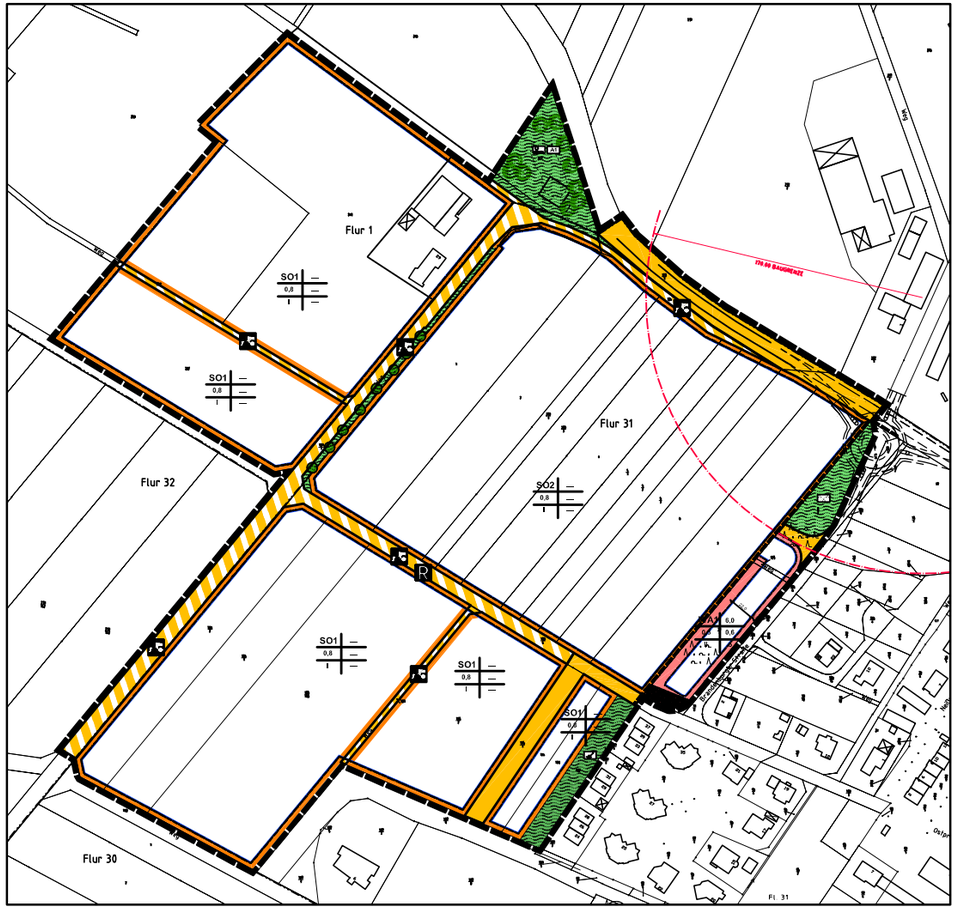
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 DER KREISSTADT HOMBERG/EFZE "Im Mühlhäuser Feld"

unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 11



PLAN 1: Festsetzungen für Sondergebiete gültig bis 31.08.2008

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 4, 11 und 16-21 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sondergebiet Hessentagsgelände (§ 11 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA	SO	1
		2
	3	4
	5	6

1 Nutzungsbeschränkung
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Geschossflächenzahl (GFZ)
4 zwingend Baumreihe
5 Baustelle

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

Baugrenze

Firstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P Parkplatz

Versorgungsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerweg

Landwirtschaftliche Weg

von Bebauung freizuhaltendes Grünfeld

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektro(ü)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Schulhof

Park

Regenrückhaltebecken

Regenwasserversickerungsfläche & Grünwasserleitung

Kleingärten, Dauergärten

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

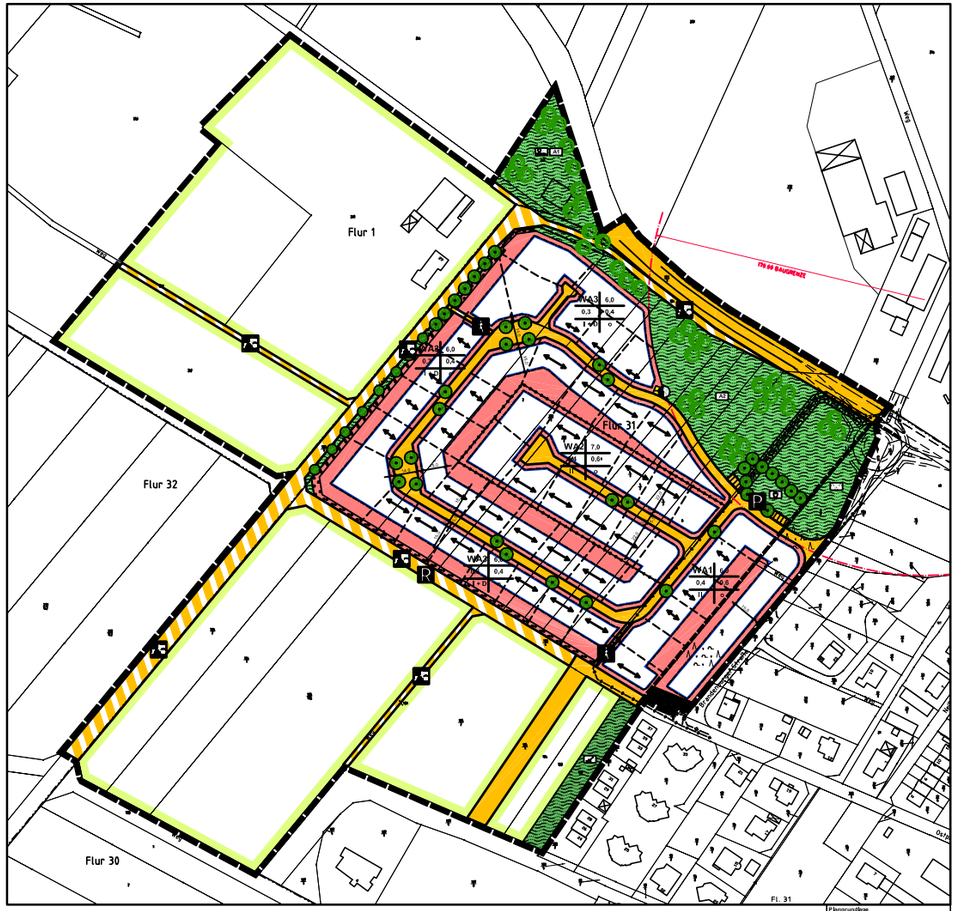
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von 1 großkronigem Laubbaum gemäß Pflanzliste 1

Ersatz von Bäumen

Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen gemäß Pflanzliste 1 und 2



PLAN 2: Nachfolgenutzungen von Plan 1, gültig ab 01.09.2008

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 11

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Benennung (in Meter)

Baugrenze (Immissionsschutz) Radius 170 m zum Landwirtschaftlichen Hof

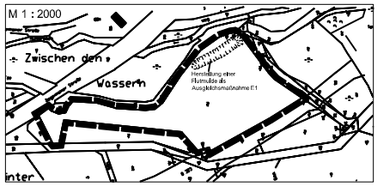
nur Einzelgarten zulässig

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand, Hausnummer



PLAN 3: Geltungsbereich der Kompensationsfläche in der Efzeaue (Kompensationsmaßnahmen E1 und E2)

Plangrundlage
Auf Grundlage des neuzertifizierten Lageplanfortführung (ALK)

Gemarkung: Homberg
Gemarkung: Homberg
Flur: 1, 31, 31,32
Maßstab: 1: 1000

Amt für Bodenordnungswesen Homberg (Efze)

Homberg/Efze, den .....

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet und ein baulich befristetes Sondergebiet "Hessentag".

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Funktionen aller Art.

Im Sondergebiet Hessentagsgelände sind die für die Durchführung des Hessentages im Sommer 2008 erforderlichen mobilen Bauten und Ihre Zuwegungen bis zum Ende des Hessentages zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist im SO2 die Errichtung von Wohnbauten als Musterhäuser, sofern diese den Festsetzungen des Plans 2 dieses Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Flächennutzung sowie der Art/Ihren Bauvorschriften nicht zuwiderlaufen.

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

2.1 Sondergebiete SO1
Die Festsetzung der Sondergebiete SO1 Hessentag wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zum Ende des Hessentages am 31.08.2008 befristet. Nach diesem Termin werden die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

2.2 Sondergebiet SO2
Die Festsetzung des Sondergebietes SO2 Hessentag wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zum Ende des Hessentages am 31.08.2008 befristet. Nach diesem Termin werden die durch die Festsetzungen des Plans 2 dieses Bebauungsplanes erset

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, §§ 19-21 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 19-20 BauNVO festgesetzt:

	WA 1	WA2	WA3	SO1+2
Bauweise o H	o	o	o	
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	0,3	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,6	0,4	
Zahl der Vollgeschosse	2	2	1+D	

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.1 Höhe der Wohngebäude
Die Traufhöhe darf, lotgetreu gemessen, maximal 6,00 m, im WA 2 7,0 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche, gemessen an der Aussenwand bis Schnittpunkt mit der Dachhaut.

4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORT (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Homberg/Efze vom 04.10.1994, In Kraft seit dem 13.10.1994 und die dort vorgeschriebene Gestaltung wird verwiesen.

5. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

5.1 Ausgleichsflächen
Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der ca. 2.730 qm großen Ausgleichsfläche ist ein Feuchtbiotop zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers aus einem Teil des Wohngebietes anzulegen. Das Feuchtbiotop soll einen Dauerstau von mindestens 70 cm Wasser gewährleisten. Mindestens eine Uferzone soll als Flachwasserzone angelegt werden. Auf mindestens 200 m ² der verbleibenden Fläche sind Strauchpflanzungen mit heimischen Weiden (Salix spec.) anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, eine jährliche Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Maßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A2
Auf der ca. 8.700 qm großen Ausgleichsfläche sind auf mindestens 20 % der Fläche Baum- und Strauchgruppen mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen oder max. 1mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, eine jährliche Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Maßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme E1 in der Efzeaue
Auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 26 Flurstück 38/8, die der Naturbandfindung e.V., Kreisverband Schwalm-Eder gehört, wird Zur Kompensation der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 gemäß Hessen KG nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt. Hierzu wird im Bereich der Mündung des Mühlbachgrabens in die Efze parallel zur Efze eine Flutmulde angelegt. Durch die Maßnahme wird ein wesentlicher Beitrag zur Auenregeneration geleistet. Aufgrund der temporären Überflutung werden amphibische Lebensräume wie kleine Seitenarmgewässer, die in der weitgehend genutzten Kulturlandschaft zunehmend fehlen, geschaffen. Weiterhin bietet eine Mäanderentwicklung statt, so dass sich eine Feuchtvegetation mit standortgerechter Flora und Fauna ausbilden kann. Die vorhandene Sandbank in der Efze als Laichmöglichkeit für die Fischfauna wird durch die Maßnahme gefördert und optimiert. Insgesamt umfasst die Flutmulde eine Fläche von 1.200 m ², es ist ein Erdmassenabtrag und -abfuhr im Umfang von 1,200 m ³ erforderlich. Die Durchführung der Massnahme erfolgt durch die Naturbandfindung e.V. Kreisverband Schwalm-Eder im Rahmen des Projektes "Biotopvernetzungssystem Efzeaue und Mühlbachgraben".
Die Maßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme E2 in der Efzeaue
Auf der selben Fläche der Kompensationsmaßnahme E1 erfolgt weiterhin der Ausgleich für die Beseitigung von Obstanbaukulturen, Obstbäumen und Wiese für die Eingriffe Grundstück Mönch (Flurstück 10/1). Am südlichen Rand dieser Fläche erfolgt im Bereich des Fußweges die Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe durch Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen alter regionaler Obstsorten.
Die Maßnahme wird den Eingriffen auf der Fläche Gemarkung Homberg, Flur 31 Flurstück 10/1 (Grundstück Mönch) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 zugeordnet, die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch den Eingriffsverursacher.

5.2 Anpflanzungen
Auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind zur Einbindung der Wohngebietsflächen in den Landschaftsraum durchgehend mindestens 1reihig Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 m, bis sind mindestens 4 Gehölzarten im ausgewogenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, eine jährliche Entwicklungspflege zu sicherstellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Stadt anzuzeigen.

Pflanzliste 1:
Sträucher, verpfl., 3-4 Triebe, 80-120 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2:
Hochstämme, STU, 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuß

6. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauches ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah angelegten Teichen zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m ³ pro 10 m2 Dachfläche festgesetzt. Die Einnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 5, 81 HBO)

7.1 Dachgestaltung
Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° sowie zusammenwesender Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 35° zulässig. Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer sowie Mansardächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und Überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

7.2 Dachaufbauten
Zulässig sind Dachaufbauten als Schleppgauben oder Giebelgauben (Satteldachgauben). Nicht zulässig sind gewalmte Gauben oder Walmgauben. Dachaufbauten dürfen die First/Oberkante nicht überragen.

Die Summe der Dachaufbauten darf in einer Breite 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m ² nicht überschreiten.

7.3 Fassaden
Zur Wahl der Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungestrichene Holz- oder Blechfassaden sind nicht zulässig.

7.4 Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen aus Zäunen oder Hecken dürfen nicht höher als 1,0 m sein.

7.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

8. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.8 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 Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Siedlungsplätze, Bodenverfärbungen durch Holzkohlenansammlungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

9. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Straßenausbaubläne und Entwässerungspläne vom Ingenieurbüro Unger Ingenieure, Wallmuthshäuser Straße 36, 34576 Homberg/Efze, vom .....

10. ALLGEMEINE HINWEISE

Der im Nordwesten an das geplante neue Wohngebiet angrenzende Landwirtschaftsbetrieb Brandau beabsichtigt die Aufgabe der derzeit intensiven Tierhaltung. In dem im August und September 2005 durchgeführten Beteiligungsverfahren zur Unterrichtung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 und 4 BauGB) hat der Betreiber des Hofes, Herr Brandau, in einer schriftlichen Stellungnahme seinen Verzicht auf eine zukünftige Intensiviertierhaltung erklärt. Geplant ist lediglich die weitere Haltung von max. 20 Schweinen auf Festmist und max. 20 Pferden sowie die weitere Flächenbewirtschaftung mit Hackfrüchten, Getreideanbau und Grünland. Diese Bewirtschaftung ist mit der Neuausweisung des Wohngebietes verträglich, zumal trotz der Stallungen sowie die Zuliefer zum Hof am nördlichen Rand des Hofes befinden und so ein ausreichender Abstand zum Wohngebiet gewahrt bleibt. Durch diesen Bebauungsplan sollen die oben genannten halbfertigen Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht beeinflusst werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2002 (BGBl I S. 2850)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungen und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) In der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl.I S. 456)
Hessische Bauordnung (HBO) In der jeweils gültigen Fassung.

Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg/Efze hat am **22.12.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Mühlhäuser Feld" unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum B-Plan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 11, beide Gemarkung Homberg, beschlossen und am **13.01.2005** öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lief in der Zeit vom **15.08.2005** bis zum **29.08.2005** durchgeführt worden.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **15.08.2005** bis **26.09.2005** einschließlich.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum B-Plan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 11 und seine Auslegung wurde am **06.10.2005** durch den Magistrat beschlossen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **20.10.2005** ortsüblich.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom **31.10.2005** bis einschließlich **29.11.2005** öffentlich ausgelegen.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum B-Plan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 11 und seine Auslegung wurde am **12.01.2006** durch den Magistrat erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Bekanntmachung der erneuten Planauslegung erfolgte am **26.01.2006** ortsüblich.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom **06.02.2006** bis einschließlich **06.03.2006** erneut öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg/Efze hat am **27.04.2006** den Bebauungsplan Nr. 51 unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum B-Plan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 11 nach Erörterung der Anregungen und Bedenken als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen.

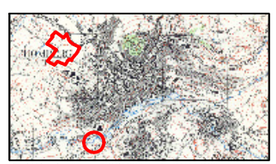
Der Magistrat

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 51 unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum B-Plan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 11 wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homberg/Efze im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 107 des Flächennutzungsplans entwickelt und ist gemäß § 10 BauGB mit der erfolgten Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Der Magistrat

Bürgermeister



Übersichtslageplan (Auszug aus TK 25 Blatt 4322 Homberg/Efze, Maßstab 1:25.000)

KREISSTADT HOMBERG/EFZE
Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "Mühlhäuser Feld"
unter gleichzeitiger Änderung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 11 und gleichzeitiger Änderung der Änderung Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 11

M 1 : 1000 Stand: Januar 2006

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg/Efze
bearbeitet durch: Dr. Margit Kunkel
Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
35315 Homberg/Efze
Kirchgasse 10
Tel.: 05681/7201 Fax: 7999
Dipl.-Ing. Rüdiger Braun
Mühlbergweg 50
Tel./Fax: 0206-35981