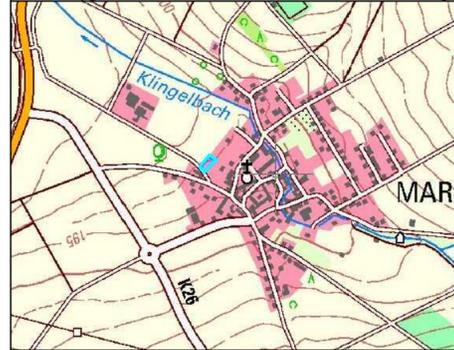
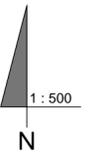


BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

- STADTTEIL MARDORF "AM BIRKENHOF" -



Plangrundlage

Gemeinde: Homberg (Efze)
Gemarkung: Mardorf
Flur: 7
Maßstab: 1 : 500

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet.

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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:

- Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 1-3 und (2) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

zulässige Grundfläche	250 m ²
Zahl der Vollgeschosse	2
Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	10,0 m
Bauweise o = offen	o

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

2.1 Höhe der Wohngebäude

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand festgesetzt.

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

3.1 Grünfläche mit Pflanzgebot

Auf der Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist durchgehend eine 2-reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind im Pflanzabstand 1,5 x 2 m zu pflanzen. Als Gehölze sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes nachzuweisen. Bei den Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hess. Nachbarrechts (NachbG) zu beachten.

3.2 Erhalt von Gehölzen

Die auf der südöstlichen Grenze stehende alte Eiche ist dauerhaft zu erhalten. Die weiteren auf dem Grundstück stehenden jüngeren Bäume sind ebenso dauerhaft zu erhalten, sie sind ggf. auf dem Grundstück so umzusetzen, dass sie die geplante Bebauung nicht beeinträchtigen.

3.3 Stellflächen und Zufahrten

Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist nicht zulässig.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 5.8 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zur Aufnahme in die Genehmigungsauflagen empfohlen werden.

5. 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 Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung 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 Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Garten- bewässerung) wird empfohlen.

4. 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, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände .

B GESTALTUNGSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 8, 81 HBO)

Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer. 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, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 81 HBO wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) ist unzulässig.

C BESCHLÜSSE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze) hat in seiner Sitzung am **15. Juli 2021** den Beschluss über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Am Birkenhof" im Stadtteil Mardorf gefasst, öffentlich bekannt gemacht am **01. April 2022**. Am **07. Juni 2023** hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) den Beschluss gefasst, das Bauleitplanverfahren als Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 6 für den Stadtteil Mardorf fortzuführen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum im Rahmen der Aufstellung der o.g. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden, öffentlich bekanntgemacht am

ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der o.g. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Stadtteil Mardorf nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am durch den Magistrat beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am nach Erörterung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan Nr. 6 für den Stadtteil Mardorf als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Homberg (Efze), den

Der Magistrat

Bürgermeister

SATZUNGSEXEMPLAR

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 6 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. 6 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

KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Stadtteil Mardorf - "Am Birkenhof"

Oktober 2023

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

BIL

Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung

37213 Witzzenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.: 0551/4898294

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 4 und 16-20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

WA	Nutzungsschablone
1	1 Grundfläche in m ²
2	2 Anzahl Vollgeschosse
3	3 max. Firsthöhe, talseitig
4	4 Bauweise

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
Firstrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Gehölzfläche

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Sonstige Planzeichen

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bemaßung in Meter
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.