



1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete - § 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert § 9 16 u. 19 BauNVO
2,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstwert nur Gemeinbedarf § 9 16 u. 20 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert nur Gemeinbedarf § 9 16 u. 20 BauNVO
PH=20,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert § 9 16 u. 18 BauNVO, FF = Firsthöhe = OK fertige Dachkonstruktion (Höchstgrenze)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise § 22 (3) BauNVO
b Besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
4. Flächen für den Gemeinbedarf
o Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5) BauGB
o öffentliche Verwaltungen
5. Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsflächen
o Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11) BauGB
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11) BauGB
P Parkplatz
o Gehweg
o Straßenbegleitgrün
 Private Verkehrsflächen
 vorhandene Ein-/Ausfahrten (können bei Bedarf verlegt werden)
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)
o Fläche für Versorgungsanlagen
o Elektrizität
AS Abwasser (Abscheider)
o Unterirdische Versorgungsleitungen
7. Flächen für den Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
o Flächen für Wald
8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o Bäume Bestand und Erhalt
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
31/17 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15,0 Bemastung in Metern
 vorhandene Bebauung
 Sichtflächen
 Bauverbotszone gem. § 23 (1) HStG - 20 m
- Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":
 Art der baulichen Nutzung: **GE**
 Grundflächenzahl: **0,8** III
 Geschosflächenzahl: **2,4** o
 Bauweise: **o**
 Bauweise: **o**
 Firsthöhe max. in Metern: **20,0**
 Teilliche Gewerbegebiet Nr.: **TF GE 3.3**
 Emissionskontingente Tag / Nacht: **63 / 41**

Stadtl. Gemarkung Homberg (Efze)
 Flur 19
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Homberg (Efze), den 02. Juli 2014

Stadt Homberg (Efze)
 Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
 im Auftrag
 Hirschfeld
 Tabea Arnold

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
GE Gewerbegebiete - § 8 BauNVO
 Gewerbegebiete - § 8 BauNVO
 Gewerbegebiete sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 9 (1), (2) und (3) zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Gemäß § 8 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 Unzulässig sind:
 - Logis- und logisähnliche Betriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe.
 Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 8 (2) BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen nur für den Verkauf selbst erzeugter oder weiterverarbeiteter Produkte an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsstellen sind nur als Stellplatzanlagen zulässig und sind auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschosflächen, jedoch nur bis max. 150 m² pro Betrieb beschränkt.
- 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 Grundflächenzahl (Höchstwert 0,8) in den Gewerbegebieten und Flächen für den Gemeinbedarf,
 - die zulässige Geschosflächenzahl (Höchstwert 2,4) auf den Flächen für den Gemeinbedarf,
 - die Anzahl der Vollgeschosse (Höchstwert III) auf den Flächen für den Gemeinbedarf
 - die Firsthöhe (Höchstwert 12,0 m im GE₁ und GE₂, 20,0 m im GE₃, 13,0 m im GE₄) festgesetzt.
 (2) Die Grundflächenzahl gilt, insofern zeichnerisch durch die Festlegung von Baugrenzen keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.
 (3) Die festgesetzte Firsthöhe wird bei gewerblichen Bauten im Gewerbegebiet von der Oberkante des Rohfußbodens der Halle bis zur Oberkante der fertigen Dachkonstruktion gemessen.
 (4) Für untergeordnete Bauliste und technische Anlagen wie z.B. Aufzüge, Schornsteine u.ä. kann die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise überschritten werden.
- 2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 (1) Gemäß § 22 (1) BauNVO wird für das GE₁-Gebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
 (2) Für die Gewerbegebiete GE₁, GE₂ und GE₃ sowie Flächen für den Gemeinbedarf wird eine besondere Bauweise (b) festgesetzt. Dort ist ebenfalls generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudemenge nicht auf 50 m begrenzt.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 (1) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
 (2) Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 18 BauNVO)
 (1) In den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich erforderliche PKW-Stellplätze und Ein- und Ausfahrten gem. der Stellplatzverordnung (StellplStVO) zulässig, bis auf die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und im Bereich der zu erhaltenden Bäume zulässig.
 (2) Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grenzbebauung bei benachbarten Baugrundstücken ist zulässig.
- 2.5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)
 (1) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.
 (2) In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsleitungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsanbieter (z.B. bauliche Abstände, Bepflanzungen nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.
 (3) Mobilfunkmasten und Mobilfunkantennen jeglicher Art sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Fläche 1
 Fläche 1 ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (s. Gehölzliste im Anhang der Begründung) in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vollständig aufzupflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Fläche 2
 Die vorhandenen Laubbäume, sofern Einzelbäume und vorhandene Freiflächen sind in der grundsätzlichen Struktur zu erhalten und forstlich zu unterhalten. Bei den Flächen außerhalb der Flächen für Wald ist die Entnahme von Einzelbäumen bei gleichzeitiger Nachpflanzung ist zulässig. Die Flächen für Wald werden nach den Grundsätzen der Forstwirtschaft unterhalten.
- 2.8 Flächenbezogene Schallleistungspegel (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
 (1) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.
 Für die Teilflächen des B-Planes Nr. 57 "Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne" der Stadt Homberg (Efze) wurde eine Geräuschkontingierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des beschriebenen Bereiches nur die Anlagen zulässig sind, die die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq,24h} nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:
- | Bebauungsgebiet | Emissionskontingent L _{eq,24h} [dB] | |
|-----------------|--|-------------------|
| | tags (6-22 Uhr) | nachts (22-6 Uhr) |
| TF GE 1.1 | 57 | 40 |
| TF GE 1.2 | 60 | 40 |
| TF GE 1.3 | 60 | 42 |
| TF GE 1.4 | 60 | 45 |
| TF GE 1.5 | 63 | 45 |
| TF GE 1.6 | 63 | 50 |
| TF GE 2.0 | 60 | 45 |
| TF GE 3.1 | 60 | 41 |
| TF GE 3.2 | 63 | 41 |
| TF GE 3.3 | 63 | 41 |
- Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq,24h} für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente L_{ex,24h}:
- | Richtungssektor | Zusatzkontingent L _{ex,24h} [dB] |
|-----------------|---|
| A | 0/7 |
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relanzvorgabe).
 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- 2.9 Ordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)
Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Bei baulichen oder freiräumlichen Veränderungen oder einer Nutzungsänderung des Grundstückes sind die Grundstücksflächen neu zu ordnen:
 (1) Mindestens 80 % der nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste (s. Anhang Begründung) erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²). Als überbaute Flächen im Sinne der Festsetzung gelten Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen.
 (2) Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die Flächen zu pflanzenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (vgl. DIN 18916).
 (3) Parkplätze sind nach der Stellplatzverordnung der Kreisstadt Homberg/Efze mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste (s. Anhang Begründung) zu bepflanzen. Im Wurzelbereich jedes Baumes ist ein nicht überbaubare unverstellte Fläche von 10 m² anzulegen oder entsprechende Wurzelräume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen.
Erhalt von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 (1) Die festgesetzten Alleebäume und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Sollten aufgrund des Standorts auf Versorgungsleitungen Eingriffe erforderlich werden, so ist für diese Bäume auf geeigneten Standorten im Straßenraum oder anderen geeigneten Standorten innerhalb des Geltungsbereichs Ersatz zu leisten.
 (2) Die darüber hinaus vorhandenen isolierten Laubgehölze und Strauchgruppen sollen erhalten werden.
Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 14 (3) BauGB)
 Als Ausgleichsmaßnahmen gelten die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen 1. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitlich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
 Die Maßnahmen werden den Eingriffen in allen als Gewerbegebieten (GE₁ bis GE₄) festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Gesamtaufwand zugerechnet. Verteilungsmassstab ist dabei die zulässige Grundflächenzahl (GRZ). Die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird dabei auf alle Baugrundstücke entsprechend der Grundstücksgröße verteilt. Mit der Kreisstadt Homberg (Efze) ist bei Baugangstellung ein städtebaulicher Vertrag - Folgekostenvertrag - abzuschließen.
3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO
- 3.1 Werbeanlagen
 (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie die Traufhöhe nicht überschreiten und in warmen Farben gestaltet sind. Größe (z.B. neongelb-, grün) und fluoreszierende Farben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind unzulässig.
 (2) Einzelfreistehende Fahnenmasten oder Werbetafeln sind bis zu einer Höhe von 12,0 m innerhalb der Baugabete zulässig.
 (3) Großwerbeanlagen mit mehr als 10 m² sind bis auf eine zentrale Informationsfläche für das gesamte Gebiet nicht zulässig.
 (4) Je Nutzungseinheit sind max. 10 m² Werbefläche zulässig.
 (5) Fremdwerbung ist unzulässig.
 (6) In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Errichten von Werbeanlagen unzulässig.
- 3.2 Oberflächengestaltung
 Für die Befestigung privater Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind im GE₁ bis GE₄ sowie wasserresistent und funktional möglich, wasserdurchlässige Materialien sowie Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden: Pflaster mit einer Raseffuge von mind. 2,5 cm, Rasengittersteine, Rasenschutz-Wabe etc..
- 3.3 Verkehrssichtliche Sichtflächen
 Sichtflächen sind freizuhalten von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sich verwindenden Einriedigungen sowie Legung über eine Höhe von 0,75 m über dem jeweiligen Fahrbahniveau. Bei bestehenden Bäumen ist der Sichtbereich zwischen 0,75 m Höhe und dem jeweiligen Sichtwinkel im Bereich der Seitenäste freizuhalten.
- 3.4 Dächer
 Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von zementfarbigen Baumaterialien unzulässig.
- 3.5 Solarenergie
 Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig.

4 Hinweise

- (1) Denkmalschutz
 Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodenkermler sind gemäß § 20 (3) HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege, Katzenbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Kreisstadt Homberg (Efze) oder der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Stammsatzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
 (2) Unbelasteter Erdaushub
 Unbelasteter Erdaushub und Mutterboden sind vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der privaten Freizeitanlagen naturnah einzuweisen.
 (3) 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) Abstandsflächen nach HStG
 Entlang der K 36 gilt für Hochbauten und Werbeanlagen die Bauverbotszone gem. § 23 HStG von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn. Bestehende Gebäude haben Bestandschutz.
- Verfahrensvermerke
 Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne" der Kreisstadt Homberg (Efze) gem. § 2 (1) BauGB am 15.09.2014 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 29.09.2014.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 03.06.2013 bis zum 17.06.2013 durchgeführt worden, öffentlich bekanntgemacht am 23.05.2013.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist in der Zeit vom 28.05.2013 bis zum 28.06.2013 durchgeführt worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.09.2013 und gemäß § 4 a (3) BauGB mit Schreiben vom 12.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 der Kreisstadt Homberg (Efze) hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 10.10.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der Entwurf lag gemäß § 4 (3) BauGB erneut in der Zeit vom 17.02.2014 bis zum 17.03.2014 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 29.08.2013 und 05.09.2013 bzw. 02.02.2014 öffentlich bekanntgemacht, dass Anträge während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat den Bebauungsplan Nr. 57 "Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne" der Kreisstadt Homberg (Efze) am 15.05.2014 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
 Homberg (Efze), den 19.05.2014
 Der Magistrat
 Christian Lohoff
 Bürgermeister
- Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne" Gemarkung Homberg, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) am 15.05.2014 beschlossenen Satzung.
 Homberg (Efze), den 19.05.2014
 Der Magistrat
 Christian Lohoff
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 57 "Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne" der Kreisstadt Homberg (Efze) ist am 26.06.2014 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 57 der Kreisstadt Homberg (Efze) rechtsverbindlich.
 Homberg (Efze), den 27.06.2014
 Der Magistrat
 Christian Lohoff
 Bürgermeister
- Zeichnerische Darstellung und Begründung im Auftrag des Magistrates der Kreisstadt Homberg (Efze)
- Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bau- und Landschaftsplanung
 Behnhofer Str. 21-37/216 Witzhausen Tel.: 05642/920310
 Fax: 05642/920309 Email: info@ingeburo-henke.de
- Kreisstadt Homberg (Efze)
 Schwalm-Eder-Kreis
- Bebauungsplan Nr. 57
 Teilbereich ehemalige Dörmbergkaserne
 Gemarkung Homberg (Efze)
- Maßstab 1 : 1.000 Stand 15.05.2014
-