Verfahrensvermerke

Die Stadtverordentenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat die Aufstellung der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Einzelhandel", Gemarkung Homberg gem. § 2 (1) BauGB am 11.09.2014 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 13.11.2014.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2015 sowie erneut mit Schreiben vom 04.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 43 Gemarkung Homberg hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 28.09.2015 bis 30.10.2015 sowie erneut vom 14.03.2016 bis 19.04.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben über die Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 17.09.2015 sowie am 03.03.2016 ortsüblich mit den Hinweisen amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 43, Gemarkung Homberg am 02.06.2016 als Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Homberg (Efze), den 03.06.2016

STADT HOMBERG (EFZE) 4

Der Magistrat

Bürgermeister

Die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 43 , Gemarkung Homberg, ist am 09.06.2016 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Homberg (Efze), den 10.06.2016

STADT HOMBERG (EFZE) 4

Der Magistrat

Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- SO EZ 1 — Sondergebiete Einzelhandel - SO EZ - § 11 BauNVO; 1 bis 4 Differenzierung in den Nutzungszulässigkeiten

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
- FH = 8,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, Beispiel §§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze - § 23 (3) BauNVO; Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- private Grünfläche, Zweckbestimmung Landschaftspflege

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Stadt	Homberg/Efze
Gemarkung	Homberg
Flur	1
Maßstab	1 : 1.000

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

Homberg/Efze, den 28. JUNI 2016

AMT FÜR BODENMANAGEMENT HOMBERG

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag
Techn. [illegible]

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB
- freizuhaltendes Sichtfeld im Bereich von Straßeneinmündungen Anfahrsicht (keine Bepflanzung höher 0,8 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 230,94 — Höhenpunkte in m üNN
- Vorhandene Bebauung
- 11/19 — Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
- 12,00 — Bemaßung in Metern -m-
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Böschungen (vorhandenes Gelände)
- Kennzeichnung Bauverbotszone HStrG

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	SO EZ 1		
Grundflächenzahl	0,8	a	Bauweise
	FH = 8,5 m		Firsthöhe in Metern

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sondergebiete - SO EZ - "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

(1) In den **SO EZ 1-4** sind die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietes, überwiegend dem Einzelhandel dienen. Dazu gehören Verkaufs- und Lagergebäude, innere Erschließungswege und Stellplätze.
(2) Im **SO EZ 1** ist die Errichtung einer Tankstelle inkl. Tankstellenshop mit einer Verkaufsflächenzahl von max. 100 m² zulässig. Der Tankstellenshop muss in unmittelbar räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Tankstelle stehen.
(3) Im **SO EZ 2** ist die Errichtung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsflächenzahl von 1.500 m² und die Errichtung eines Gastronomiebetriebes zulässig. Darüber hinaus ist das Sortiment Tierfutter bis zu einer Verkaufsflächenzahl von max. 500 m² zulässig.
(4) Im **SO EZ 3** ist die Errichtung eine Baumarktes mit Gartensortiment mit einer Verkaufsflächenzahl von max. 3.000 m² zzgl. einer Bäckereiverkaufsstelle von max. 100 m² im Vorkassenbereich zulässig.
(5) Im **SO EZ 4** ist die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsflächenzahl von max. 600 m² zulässig. Eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ist bei Beibehaltung der Verkaufsflächenzahlen zulässig.
(6) Darüber hinaus sind in den **SO EZ 1-4** die Nutzungen
- Verkaufsfläche für je einen privaten Dienstleister bis max. 50 m²,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig und Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit folgenden **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten:
- Eisenwaren,
- Brennstoffe,
- Reifen,
- Autos,
- Campingwagen und
- Teppichböden.

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 Grundfläche (0,8) und die Firsthöhe (7,50, 7,60, 8,00 bzw. 8,50 m) festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, die angegebenen Werte sind Höchstwerte.
(2) Bezugsebene für die Festsetzung der Firsthöhe ist die talseitige Oberkante des anstehenden Geländes am Gebäude, die aktuellen Höhen sind in der Planzeichnung festgelegt. Die festgesetzte Firsthöhe wird von der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion bzw. der fertigen Dachkante gemessen.
(3) Sollte die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe durch Abgrabungen reduziert werden, kann die Differenz der absoluten Gebäudehöhe zugeschlagen werden.
(4) Untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Schornsteine, Stütz- oder Tragsäulen, Zu- und Abluftschächte, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen inkl. Dachdeckung dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu max. 2,0 m Höhe mit einer Gesamtprojektionsfläche von 4 m² pro Gebäude überschreiten.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) bzw. (4) BauNVO wird eine offene (o) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort ist ebenfalls generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig, darüberhinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.
Maßgeblich ist der Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrstraßen und Geh-/Radwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, sowie Verkehrsgrünflächen.
(2) Die Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten sind, sind nach Maßgabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzurichten.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

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

(1) Die Fläche ist extensiv zu pflegen und i.V. mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB zur Sammlung und verzögerten Ableitung des auf den Dachflächen bzw. auf weiteren versiegelten bzw. befestigten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu nutzen. Die Sammlung und verzögerte Ableitung soll in einer naturnah gestalteten Mulde mit Tonabdichtung erfolgen. Bei der Anlage sind die Abstände zu den Landesstraßen zu beachten.
(2) Der unterirdische Einbau eines Löschwassertanks ist unter Beachtung der extensiven Pflege der Oberflächen auf untergeordneten Flächen zulässig. Bei der Anlage sind die Abstände zu den Landesstraßen zu beachten.

2.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der Grenzen des Sondergebiets Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzarten vorzunehmen (vgl. Pflanzliste bzw. Anhang zur Begründung). Die Anpflanzungen sind in der festgesetzten Tiefe, mindestens 3-reihig mit einem maximalen seitlichen Abstand von 1,5 m unter den Pflanzen vorzunehmen. Soweit verkehrsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen, sind die Hecken mit einer Mindesthöhe von 2,5 m auszubilden. Zur ausreichenden Eingrünung des Baugebiets ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen alle 20 m ein Baum 1. Ordnung gemäß Artenliste zu setzen.
(2) In der Fläche zum Anpflanzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Wall, der zu bepflanzen ist, bis zu einer Höhe von 3,0 bezogen auf die anstehende Geländehöhe zulässig. Die aktuellen Höhen sind in der Planzeichnung festgelegt bzw. durch Interpolation der festgesetzten Punkte zu ermitteln.
(3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

2.9 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. 98,6 % der festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet und 1,4 % den Eingriffen auf den öffentlichen Grundstücken. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Wiederverwertung muss nachgewiesen werden.
(2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
(3) Sichtflächen im Bereich der Ausfahrt vom Sondergebiet auf die L 3224 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sichtbehindernden Einfriedungen sowie Lagerung über eine Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau.

3.2 Einfriedungen

Zum Schutz der Sondergebiete ist eine Einfriedung mit Maschendraht- oder Metallgitterzäunen, die in die Anpflanzungen zu integrieren sind, bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise darf die Höhe im Bereich von Außenverkaufs- und -lagerflächen in Teilsabschnitten bis 4,0 m betragen.

3.3 Werbeanlagen

(1) Die Werbeanlagen müssen sich in Farbgebung und Gestaltung an die Gebäude anpassen.
(2) Die Firsthöhe darf durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden.
(3) Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.
(4) Für die Sondergebiete EZ 1 - 4 ist neben der Werbung an den Gebäuden die Errichtung eines einzigen gemeinschaftlichen Werbepylons bis zu einer Höhe von 10,0 m bezogen auf die festgesetzten Geländehöhen zulässig. Der Standort ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Kasseler Straße im SO EZ 1 oder 4 zuzuordnen. Die Gesamtfläche der Werbeflächen darf 40 m² nicht überschreiten. Werbung ist nur für die in den SO angesiedelten Betriebe zulässig. Blinklichter, wechselnde Farben und bewegliche Schaubänder sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmen ausgeschlossen ist. Es sind insektenschonende Leuchtmittel wie LED, Natriumdampflampen oder andere energiesparende Beleuchtungskörper zu verwenden.
(5) Werbeanlagen, auch solche die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind in Flächen mit Pflanzbindungen nicht zulässig.
(6) Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone gem. HStrG sind unzulässig, im Zufahrtsbereich in das Gebiet können nach Abstimmung mit Hessen Mobil Ausnahmen zugelassen werden.
(7) Für Werbeanlagen außerhalb der Gebäudehülle sind nur umweltfreundliche LED Leuchtkörper, Natriumdampflampen oder andere energiesparende Beleuchtungskörper, die keine insektenanlockende Wirkung haben, zulässig.

3.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur umweltfreundliche LED Leuchtkörper, Natriumdampflampen oder andere energiesparende Beleuchtungskörper, die keine insektenanlockende Wirkung haben, zulässig.

3.5 Solarenergie

Solaranlagen sind als Aufdach-Anlagen sowie selbständig stehende, auch nachgeführte Anlagen zulässig. Bei Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhen durch die Solaranlagen unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 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 Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Stellplatzsatzung

Hinsichtlich der Anzahl und Gestaltung der Stellplätze sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Homberg/ Efze zu beachten.

4.3 Altlasten / Bodenschutz

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dez. 31.1 des RP Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

4.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

4.5 In-Kraft-Treten

Mit Rechtskraft der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 43 tritt die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 43 vollständig mit allen Teilgeltungsbereichen außer Kraft.

5 Artenlisten und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische Bäume, Wildgehölze und Obstbäume in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- und Saatgut ist anzustreben.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv, 100 m²/Baum)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata	Vogel-Kirsche	Prunus avium

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 150-200, 2 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia		
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna	Traubenkirsche	Prunus padum

sowie alle vorzugsweise alten Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, max. Pflanzraster 1,5 x 1,5 m)

Gem. Schneeball	Viburnum opulus		
Holunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas	Hundsrose	Rosa canina
		Schlehe	Prunus spinosa

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

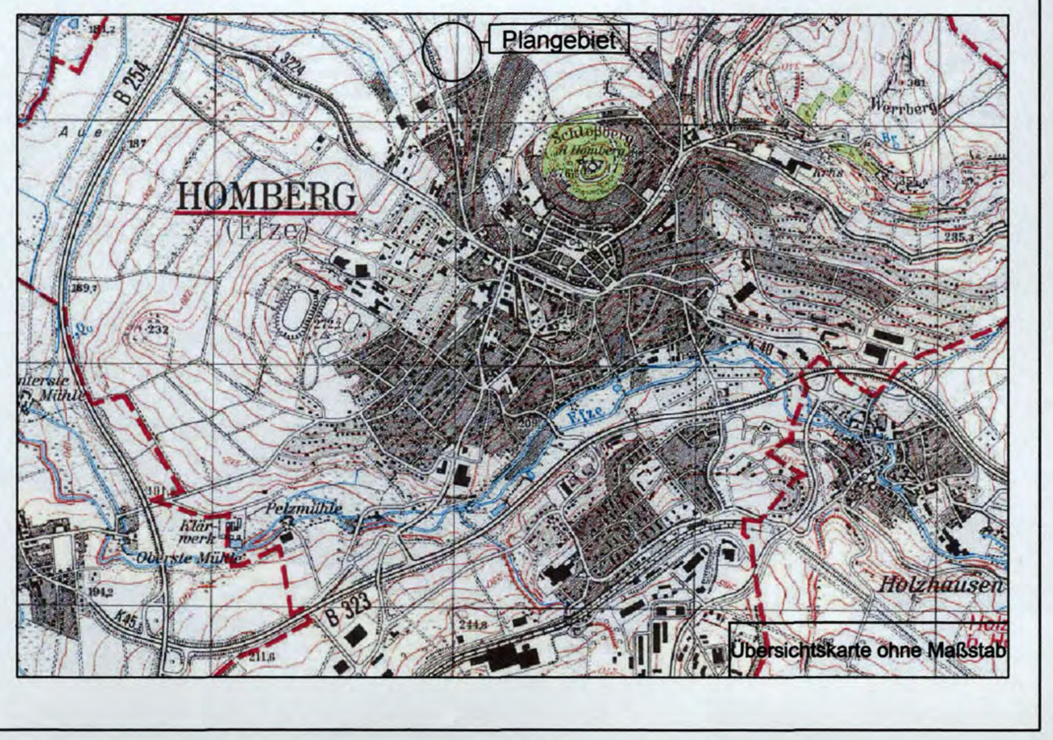
Efeu	Hedera helix		
Hopfen	Humulus lupulus (K)	Immergr. Geißbl.	Lonicera henry (K)
Kletterwein	Parthenocissus tri. (K)	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Knöterich	Polygonum aubertii (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquef.	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Kreisstadt Homberg/Efze

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21 · 37218 Witzenhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

Kreisstadt Homberg/Efze
Schwalm-Eder-Kreis

HOMBERG (Efze)
Reformationsstadt Hessens

Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Einzelhandel" Gemarkung Homberg

Maßstab 1 : 1.000 — Stand 31.05.2016