

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

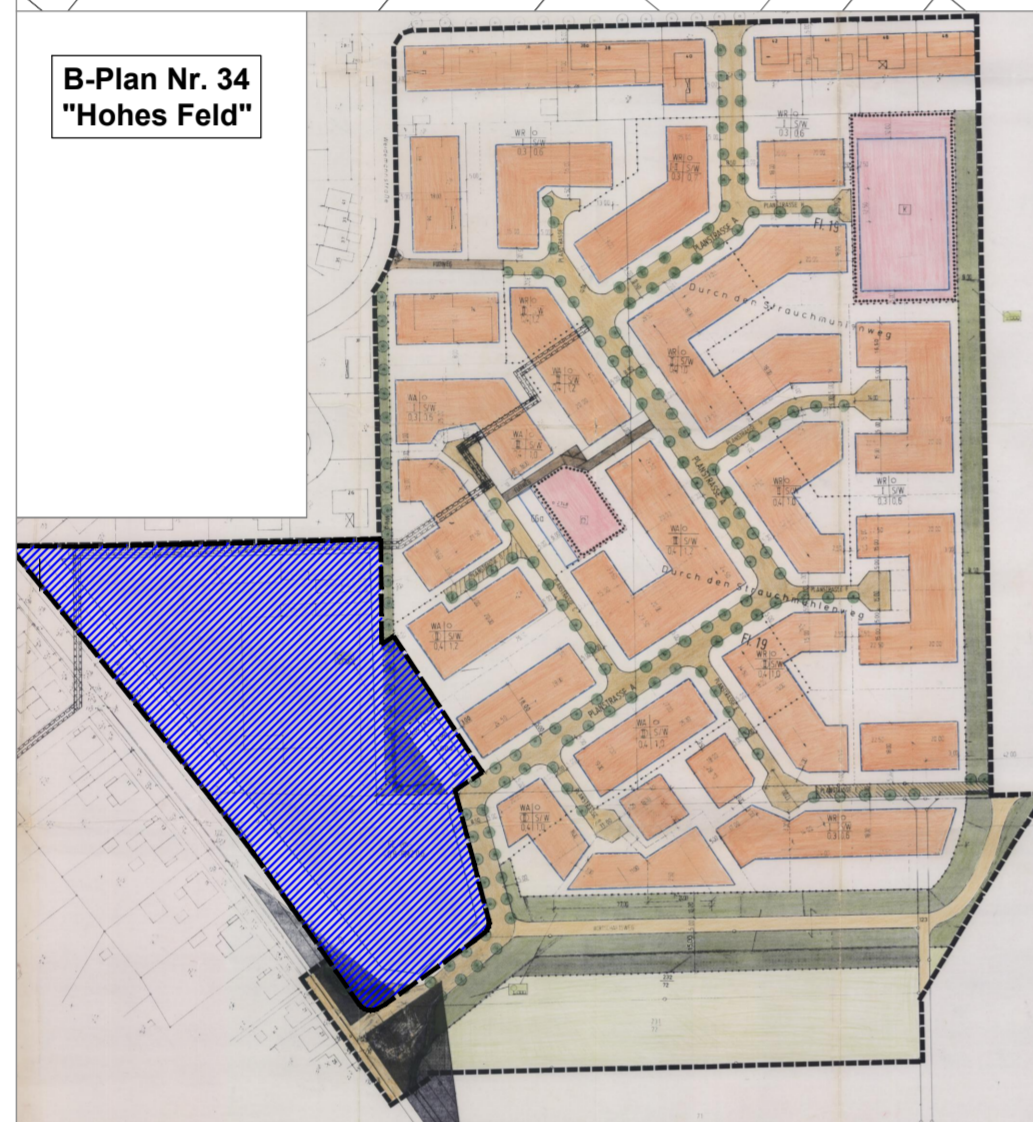
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zur Neufassung der **Hessischen Bauordnung (HBO)** und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198).

KATASTERGRUNDLAGEN

- Gebäude, Haus-Nr.
- FLUR 19** Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 25** Flurstücks-Nr.

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar, Flur 19.



VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 07. Mai 2018 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den

(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

1. Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 07. Mai 2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2018 bis einschließlich 22. Juni 2018. Sie war am 14. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2018 bis einschließlich 22. Juni 2018.

Hofgeismar, den

(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

2. Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 24. September 2018 beschlossen. Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08. Oktober 2018 bis einschließlich 08. November 2018. Sie war am 29.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08. Oktober 2018 bis einschließlich 08. November 2018.

Hofgeismar, den

(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 10. Dezember 2018 die 1. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 34 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den

(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 17. Dezember 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hofgeismar, den

(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB bzw. BauNVO)

ABTRENNUNG unterschiedlicher Arten bzw. Maße der baulichen Nutzung (§ 1 (4) bzw. § 16 (5) BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Als **Obergrenzen** für das Maß der baulichen Nutzung sind für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt:

WA 1	WA 2	
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,2	GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z III	Z II	VOLLGESCHOSSZAHL
TH 9,7 m	TH 7,0 m	TRAUFGHÖHE
FH 15,0 m	FH 13,0 m	FIRSTHÖHE

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Als **Obergrenzen** sind für das Mischgebiet (MI) festgesetzt:

GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z III	VOLLGESCHOSSZAHL
TH 9,0 m	TRAUFGHÖHE
FH 13,0 m	FIRSTHÖHE

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE (MI und WA)

--- BAUGRENZE

--- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, überbaubar

--- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, nicht überbaubar

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr 15 BauGB)

--- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: Siedlungsgrün, gärtnerische Pflege

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.)

--- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE Allgemeine Zweckbestimmung

--- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, Besonderer Zweckbestimmungen:

A Anliegerzufahrt

F+R Fuß- und Radweg

--- EINFAHRTSBEREICH

--- BEREICH OHNE EIN-/ AUSFAHRT

FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 13 sowie Nr. 21 BauGB)

--- UNTERIRDISCHE ABWASSERLEITUNG, kommunaler Regenwasserkanal DN 700; MIT FAHR- UND LEITUNGSRECHT, Eigentümer der Abwasserentsorgung

ANPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALT (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

--- HOCHSTAMM, STRÄUHENBAUM, anpflanzen und erhalten

--- LAUBBAUM, Bestand erhalten

--- SIEDLUNGSRANDEINGRÜNUNG, Gehölze anpflanzen und erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

--- PLANUNGSVORSCHLÄGE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

--- GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, unverbindlicher Planungsvorschlag

--- BESTAND, öffentlicher Regenwasserkanal (Leistungsverlauf vor Maßnahmen prüfen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Für die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich (**MI- und WA**) gilt:

1.1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 und § 6 (2) Nr. 5 BauNVO).

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO **nicht zugelassen** bzw. nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 und § 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 und § 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 bzw. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)

2.1. Untere Bezugsebene ($= 0,0$ m) für die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Oberfläche, der jeweils für die Verkehrserschließung des betreffenden Grundstücks wirksamen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Die Relation zwischen unterer und oberer Bemessungsebene wird durch eine, von der Fahrbahnmittellinie aus rechtwinklig, bis zur straßenseitigen Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.

3. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1. Überdachte (Garagen, Carport) und nicht überdachte Pkw-/ Lkw-Stellplätze auf den Grundstücken sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1. Ver- und Versorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Versorgungsanlagen zugelassen werden.

5. Anpflanzungen und deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Pflanzenliste

Für die festgesetzten Gehölzarten im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:

I. **Bäume im Verkehrsraum**

Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Winter-Linde;

II. **Gehölze zur Siedlungsrandeingrünung** als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Hochstammige Obstbäume;

als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.

5.2. Anpflanzung im Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste I., Stammumfang mind. 14-16 cm, auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Pflanzstellung abgewichen werden.

5.3. Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung

Auf der als Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste II. anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln und zu erhalten. Pflanzdichte: je Baum 4 m², je Heister 2 m², je Strauch 1 m².

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

1. Dachgestaltung

1.1. Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein.

1.2. Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen >= 30 m² Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen von Grundstücken gegenüber den Straßen im Geltungsbereich sind als lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Mauern zur Grundstückseinfriedung sowie Zäune und lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind bis 0,8 m Höhe zulässig. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.

3. Eingrünung der Grundstücksflächen

3.1. Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken die nach HBO zugelassen werden können überbaut wurden, sind:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu mind. 70% und

- im Mischgebiet (MI) zu mind. 50 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Naturhecken und Dachbegrünungen werden hierbei angerechnet. Steinschotterflächen dagegen lediglich mit anteilig ihrer Fläche.

3.2. Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 300 m² im Allgemeinen Wohngebiet bzw. von 500 m² im Mischgebiet ist ein hochstammiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

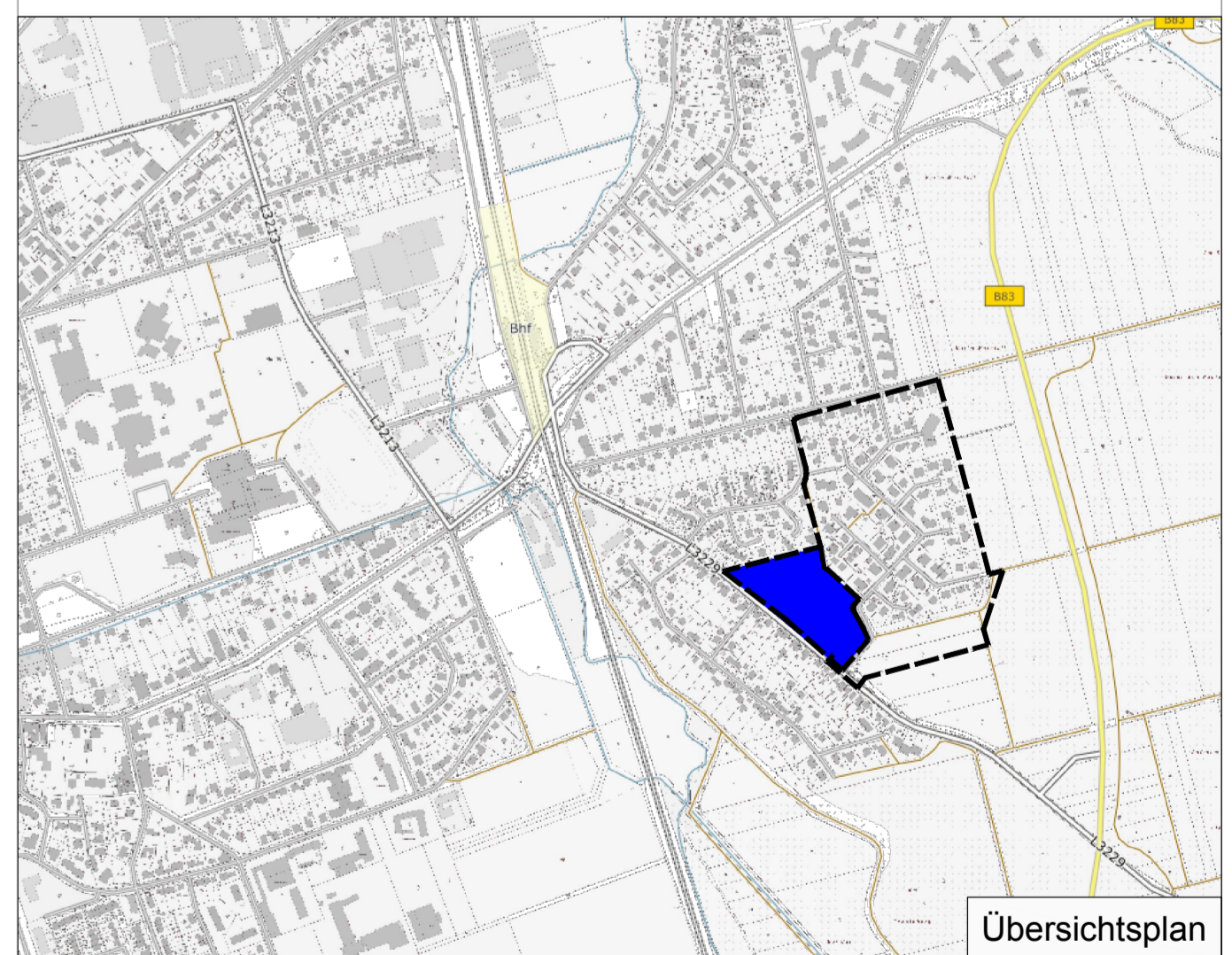
4. Werbeanlagen

4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung darf nicht mehr als 10% der sichtbaren Fassadenfläche eines Bauwerks einnehmen und die Traufe nicht überragen.

4.2. Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld"

Hofgeismar, im Dezember 2018



Übersichtsplan



Stadt Hofgeismar

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld"

Planaufsteller:	Name	Datum	Maßstab:
	Lüpke	November 2018	1:500
gezeichnet	Lüpke		Projekt-Nr.:
geprüft			HOKG_1ABp34_Entw
Stand:	Ausfertigung:	Plan-Nr.:	
10. Dezember 2018	1	1	

Ingenieurbüro Lüpke + Zischau Umweltingenieur
 Henschelweg 11 | Tel: 05659/98495-5
 34292 Ahnatal | Fax: 05659/98495-3