



**Stadt Hofgeismar**  
**Bebauungsplan Nr. 44**  
**„Zum Hahnenberg“- 1. Änderung**

**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)**  
(gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren)

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Änderung von Festsetzungen bezüglich der Dachgeschosse. Die übrigen Planzeichen und Festsetzungen des mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.08.2002 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ und die dazugehörige Begründung bleiben unverändert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Kelze zwischen der Straße „Zum Hahnenberg“ und der Straße „Ecke Holz“ und wird im Süden und Osten von Siedlungsflächen, im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

## **2. Planverfahren**

Die Änderung von Planungsrecht soll über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 im vereinfachten Verfahren erfolgen.

### **2.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Werden durch die Änderung der Planung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Durch die Bebauungsplanänderung soll, die Änderung von Festsetzungen bezüglich der Dachgeschosse erfolgen, um die noch unbebauten Grundstücke (Baulücken) einer Bebauung zuzuführen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen durch die geplanten Änderungen zu den Festsetzungen von Dachgeschossen, entstehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Pflicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## **2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

### **3.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet „Siedlung Bestand“ aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar stellt das Plangebiet als „Mischbauflächen“ dar.

### **3.3 Satzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ ist seit dem 10.08.2002 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt im Planbereich Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO fest. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sollen Festsetzungen bezüglich der Dachgeschosse geändert werden, um die Bebauung von Baulücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu forcieren.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ Teil A.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist zu ca. 70 Prozent bebaut. Im Planbereich befinden sich Wohnhäuser und ein Reitplatz. Die Erschließungsstraße im westlichen Planbereich wurde aktuell ausgebaut. Sie liegt ca. 20 cm höher als das natürliche Gelände. Zudem gibt es im Plangebiet Höhendifferenzen von 10 Prozent (natürliche Geländeoberfläche). Derzeit sind noch 7 Baugrundstücke unbebaut. Die Vermarktung der Grundstücke/Bebauung stockte bislang u.a. aufgrund der Geländetopographie, der Festsetzungen von maximalen Traufhöhen in Verbindung mit der festgesetzten Bezugsebene (natürliche Geländeoberfläche) und den Vorstellungen potentieller Bauherren.

## **5.1 Erschließung und Verkehr**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes – Änderung von Festsetzungen bezüglich der Dachgeschosse soll die Bebauung bestehender Baulücken forciert werden.

### **6.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und bleibt unverändert.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch das bestehende Leitungs- und Kanalsystem sichergestellt.

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 44 dient der Bereitstellung von Bauland im Stadtteil Kelze, da auch Kelzer Bürger immer wieder nach Baugrundstücken nachfragen, die wegen ihrem persönlichen Bezug zum Ort weiter in diesem Umfeld wohnen möchten.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**

Gemäß § 9 (4) BauGB können Bauvorschriften gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Mit Übernahme von Gestaltungsvorschriften, insbesondere in Bezug auf Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, Dachformen, Dachneigungen und der äußeren Gestaltung der Baukörper sowie der Dächer können städtebauliche Konzepte konkretisiert werden. Diese Festsetzungen wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend verändert/ergänzt, dass:

- die zulässige maximale Traufhöhe 5,00 m beträgt (bisher: 3,5 m)
- Sattel-, Walm- und Grasdächer, letztere nur i.V. mit Vegetationsschicht zulässig sind (bisher: Sattel-, Walm- und Grasdächer)
- wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, diese zulässig sind (bisher: ausnahmsweise zulässig).

Durch die Höhendifferenzen von 10 Prozent im Planbereich, die Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhen u.a. in Verbindung mit den Bezugsebenen „natürliche Geländeoberfläche“ und den Bauvorstellungen potentieller Bauherren konnte bislang eine Bebauung der Baulücken in Kelze nicht erreicht werden. Um vorhandene Baulücken zu schließen und den Wünschen potentiellen Bauherren entgegen zu kommen, werden folgende der textlichen Festsetzungen geändert:

- Nr. 1 Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 5,00 m (bisher: 3,5 m)
- Nr. 2 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Grasdächer, letztere nur i.V. mit Vegetationsschicht (bisher: Sattel-, Walm- und Grasdächer)
- Nr. 9 Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, sind diese zulässig (bisher: ausnahmsweise zulässig).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ bleiben somit weitestgehend unverändert. Durch die Änderung der maximalen Traufhöhe wird den Bauherren mehr Freiraum zur Umsetzung der Bauvorstellungen auf dem hanglagigen Grundstücken gegeben. Zudem wird die Festsetzung „Zulässig sind Sattel-, Walm- und von Grasdächer“ ergänzt um: „letztere nur i.V. mit Vegetationsschicht“ lediglich konkretisiert. Die bislang nur ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosse, wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse entstehen, sollen zulässig sein, um der Hanglage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Wirtschaftlichkeit Rechnung zu tragen. Die Änderungen wurden von der Baugenehmigungsbehörde angeregt und stehen im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht gesehen, da die übrigen Planzeichen und Festsetzungen des mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.08.2002 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 44 „Zum Hahnenberg“ mit der Ortsrandbegrünung unverändert bleiben.

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes indirekt verändert (siehe oben Begründung zur Änderung textl. Festsetzung Nr. 9).

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Bauweise und die überbaubaren Flächen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

M. Mannsbarth  
Bürgermeister