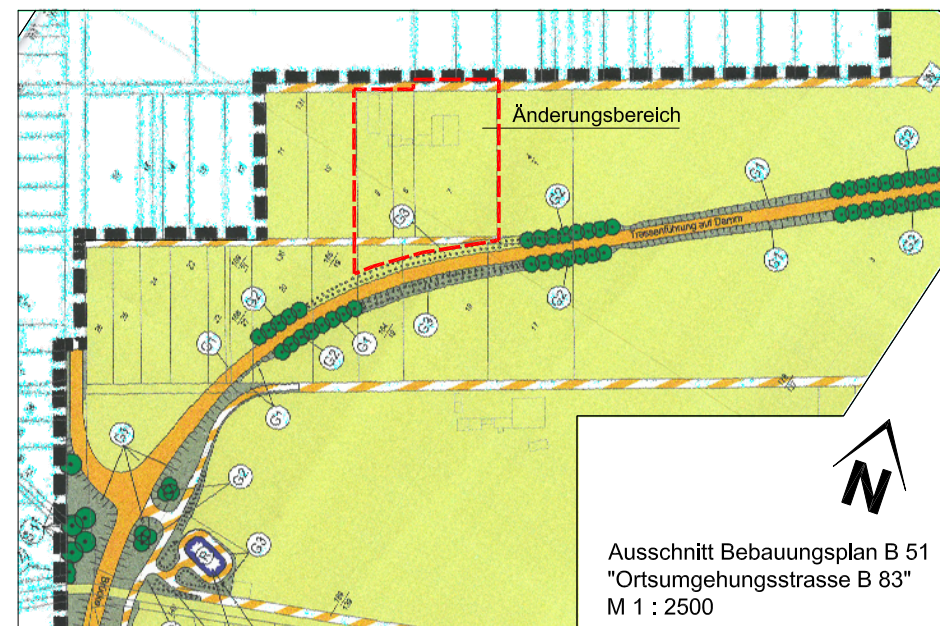
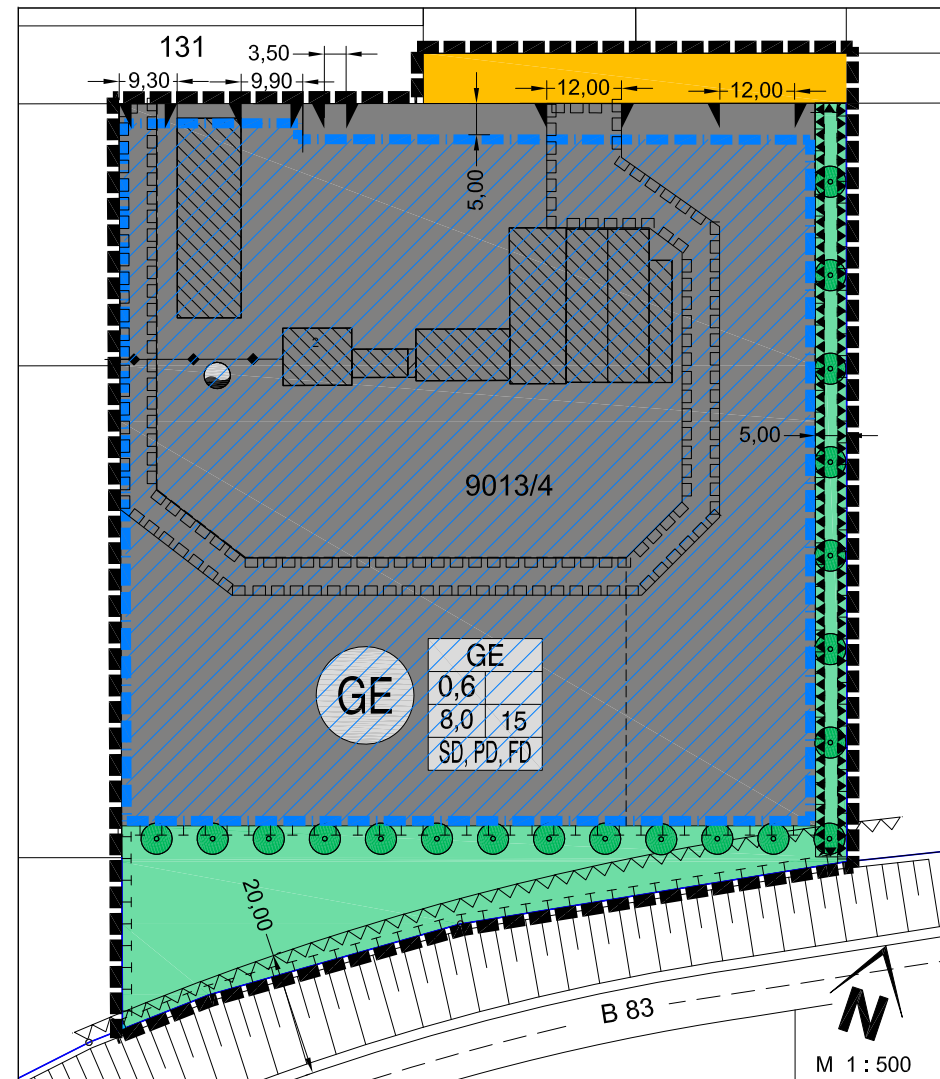


Teil A, Geltungsbereich A



Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO). UVP-pflichtige Anlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise bleibt die landwirtschaftliche Nutzung zulässig, wobei Viehhaltung ausgeschlossen wird. Die in der Karte dargestellten Grundflächenzahlen von 0,6 bestimmen das Maß der Bebauung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Es sind pro Betrieb Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung eigener Produkte von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche von höchstens 10 %, jedoch nicht mehr als 100 m² einnimmt.
- Verkehrsflächen**

Der Änderungsbereich ist über die Straße Sudhelfer Feld angebunden. Stellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Hofgeismar nachzuweisen und herzustellen.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

Die im Plan dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als freiwachsende Heckenpflanzung auszuführen (Gehölzarten gem. Liste zur Pflanzenauswahl).

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- Dachgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
- Fassadengestaltung**

Für die Fassaden- und Dachgestaltung ist reflektierendes, spiegelndes Material unzulässig.
- Werbeflächen**

Entlang der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Ortsumgehungsstraße B 83 ist gemäß § 9 (1) FStG zwischen Hochbauten und äußerem Rand der Fahrbahn eine Werbezzone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt. Im Bereich zwischen 20,00 und 40,00 m bedarf es zur Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) FStG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die 20,00 m Bauverbotszone ist grundsätzlich von entsprechender Bebauung (Hochbauten), Anlagen der Außenwerbung aber auch von baulichen Anlagen, die keine Hochbauten sind, wie Umfahrungen, Stellplatz- und Lagerflächen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen etc., freizuhalten, Werbeanlagen sind auf den Ort der Leistung zu beschränken. Überdimensionale große Werbeanlagen, Anlagen mit laufenden Schriftbändern, Blinklichter oder sonstige erheblich störende Werbung ist nicht zulässig. Die Höhe von Pylonen wird auf 15,00 m beschränkt.
- Begrünung**

Zur Abgrenzung der Nachbargrundstücke sind standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen. Mindestbreite von jeder Seite 2,00 m. Es wird empfohlen, die Wandflächen der Gebäude dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vegetationsflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
- Nutzung des Niederschlagswassers**

Um eine möglichst hohe Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken zu erhalten und somit den Niederschlag möglichst nah an seinem Entstehungsort zu speichern, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in offene begrünte Stokermulden zu leiten und in dezentrale Speicher zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen um den Trinkwasserverbrauch zu drosseln.
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB:**

11.1 Private Leitungsrechte (Wasserzuleitung)
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB:**

12.1 Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des hessischen Wassergesetzes und der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

Flächenbilanz:	
Gewerbeflächen (GE):	ca. 12,927 m²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,6:	ca. 7,756 m²
Verkehrsflächen:	ca. 545 m²
Flächen für Natur und Landschaft:	ca. 2,534 m²
Geltungsbereich:	ca. 16,006 m²

HINWEISE:

- Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Stielreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Wasserrechtliche Hinweise:**
Heiz-/Kälteanlagen sind gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VwVS) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzulassen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.
- Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.
- Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Abwassers ist das Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz, zu hören.

- Hinweise vom Brand- u. Katastrophenschutz:**
Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVWG Arbeitsblatt W 405 zu planen. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 96 m³/h (1600 l/min) über einen Löscheinraum von zwei Stunden vorzusehen. Der Bedarf muss im Umkreis von 300 m zum Objekt zur Verfügung stehen, davon sind in unmittelbarer Nähe (ca. 80-100 m) mind. 48 m³/h (800 l/min) erforderlich. Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind mit dem Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 6 HBO gesicherte Zufahrten oder Durchfahrten in ausreichender Breite und Tragfähigkeit erforderlich. Die Breite muss mindestens 3 m (gradlinig) betragen. Werte für Kurvenradien sind der Tabelle der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ zu entnehmen. Für die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t zu berücksichtigen.

- Hinweise vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Hinweis zum Bodenschutz:**
Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erläss der Vorsorgeweise nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaushub in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

- Das Plangebiet befindet sich im Ausstrich von oberflächlich verwitterten Ton-, Schluff- und Feinsandsteinen des Oberen Buntsandsteins (RÖ), die von Löss bzw. Lösslehm überlagert sind. Ggf. treten Böden aus Tertärquarzit auf. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DW-A-138 empfohlen. Die oberflächlich verwitterten Gesteine des RÖs sowie die Lössablagerungen können stark setzungsfähig sein und neigen zum Schumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden, gebietseigenen Gehölzarten:

- Auswahlkriterien:**
- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation,
- außerdem weitere einheimische Arten.
- Größtkronige Bäume:**
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus caprifolia (Feld-Ulme)
- Klein-kronige Bäume:**
Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher:**
Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Legende

Art der baulichen Nutzung

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Gewerbegebiet (GE)

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
GE	0,6
	8,0
	15
	SD, PD, FD

SD= Satteldach, PD= Pultdach, FD= Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Bestehende Objekte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze
- Bauverbotszone (hier: 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand)
- Ein- bzw. Ausfahrt (hier: 20 m bzw. 24 m)
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen
- Leitungsrechte
- Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 9013/4
- 131

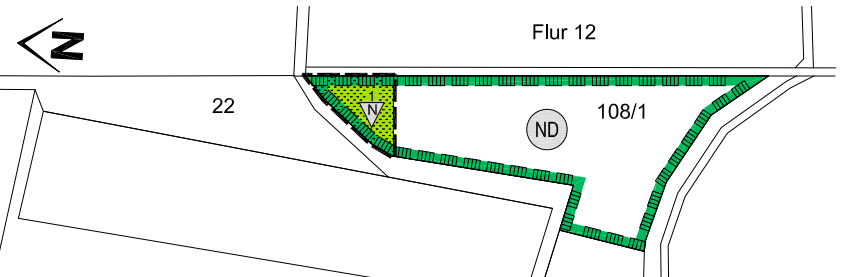
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, gem. Pflanzenliste, großkronige Bäume, im Abstand von 15 m, Pflanzqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm.
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Private Grünflächen (Ausgleichsflächen)

RECHTSGRUNDLAGEN

- In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzonenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Teil A, Geltungsbereich B "Hümmer Hute"



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Kompensationsmaßnahme
- Vorher: Waldfläche
- Nachher: Huteflächen mit Schneefleinhäutchen
- Flächenumgrenzung Naturdenkmal
- Waldrodung, Fläche mulchen, Hainbuchen freistellen und nachpflanzen
- Hinweis: Teilanspruchnahme einer Fläche von 1.653,00 m² aus Flächenpool 'Hümmer Hute' in Abstimmung mit UNB.
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, hier 196/1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 21.11.2016 beschlossen und am 05.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den (Mannsbarth) Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.12.2016 und wurde am 05.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2016 und am 13.12.2016.

Hofgeismar, den (Mannsbarth) Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 20.02.2017 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 und wurde am 20.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB zur Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017.

Hofgeismar, den (Mannsbarth) Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in der Sitzung am diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hofgeismar, den (Mannsbarth) Bürgermeister

Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

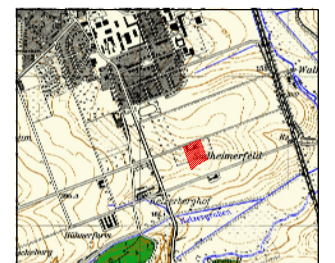
Hofgeismar, den (Mannsbarth) Bürgermeister

Stadt Hofgeismar



Bebauungsplan Nr. 51 „Ortsumgehungsstraße B 83“ 3. Änderung

Satzung



Übersichtskarte (M: 1:25.000 i.O.)

Stand 22.06.2017 M 1:1000 / 2500

Magistrat der Stadt Hofgeismar
Dipl. Ing. Stadtplanerin
Claudia Friedrich