

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Als Obergrenzen gemäß BauNVO festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL BAUMASSENZAHL FH 14,0 m FIRSTHÖHE

Untere Bezugsebene = 0,0 m für die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante, der für die Verkehrserschließung wirksamen, öffentlichen Straße.

BAUWEISE: BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE BAUGRENZEN

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

STELLPLÄTZE MIT ZUFAHRTEN, privat

VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

FLÄCHE VON BEBAUUNG FREI HALTEN, keine Sichtbehinderung

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

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

ZULÄSSIGE EIN-/ AUSFAHRT

Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

ND

Naturdenkmal "Hümmer Hute" Dem Bebauungsplan Nr. 63 ist im ANHANG der Begründung das Geruchsgutachten "Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 0

• • • • • •

• • • • • • •

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

VERSORGUNGSFLÄCHE, Elektrizität und Gas

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Geltungsbereich **B**) (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASS-

ANPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)

> PFLANZGEBOT, Laubbaum FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT, Obstwiese

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT, Gehölzhecke

EINZELBAUM, erhalten FLÄCHE ZUM ERHALT, Gehölzhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (7) BauGB)

GRENZE DER GELTUNGSBE-

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

öffentliche Trinkwasserleitungen DN 150/ DN 200

einzuhaltende Bauabstände

(§ 23 Hessisches Straßengesetz)

zur Ermittlung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs Höppel-Müller GbR Hofgeismar [olfasense GmbH, Kiel - Berichtsnummer P17-044-IP/2017 vom 13.07.2017]

(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 81 HBO)

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

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

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig: Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO,

§ 1 (1) Gaststättengesetz.

Schank- und Speisewirtschaften nach

1.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können ausnahmsweise zugelassen werden: Nutzungen nach § 8 (3) Nrn. 1 und 2. BauNVO, - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Hofgeismarer Liste [gemäß "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar"], ausgenommen die im weiteren Text (unter Festsetzung

1.3. (s. dort)) angegebenen, nicht-zentrenrelevante Sortimente. - Einzelhandelsbetriebe mit einem in der Hofgeismarer Liste als zentrenrelevant aufgeführten Sortiment, als einem bestimmten nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordneten und hinsichtlich des Angebotsumfangs

deutlich untergeordnetes Nebensortiment (5 %

bis 10%), Ausnahmsweise dürfen die im Geltungsbereich ansässigen Handswerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Anteil von bis zu 10 % bzw. bis maximal 100 m²/Betrieb Produkte verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterbe- oder -verarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind:

- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauVO), Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Kernsortiment, ganz oder teilweise, den in der Hofgeismarer Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entsprechen.

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe-5. Versorgungsanlagen und -leitungen betriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) Sortimenten der Hofgeismarer Liste:

* Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke sowie -truhen u. ä., anlagen zugelassen werden. elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1),

Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO und HBO)

* Beleuchtungsartikel (52.44.2).

2.1. Innerhalb der, im Sinne der offenen Bauweise, festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis 70,0 m Länge zulässig.

2.2. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.

Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1. Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche können zugelassen werden: - Aufschüttungen und Aufwuchs bis insgesamt 0,75 m Höhe über Fahrbahnniveau der angrenzenden Straße (L 3213), - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sofern hiervon keine störenden Wirkungen auf den Straßenverkehr ausgehen, - hochstämmige Einzelbäume und Einfriedungen, die die Sicht nicht erheblich behindern.

3.2. Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche sind Umfahrungen und Stellplatzflächen bis 10 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 3213 zugelassen soweit dadurch Blendungen des öffentlichen Fahrverkehrs ausgeschlossen sind.

4. Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB i.V.m. BauNVO)

4.1. Pro angrenzendes Grundstück ist höchstens eine Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Die Anlage von direkten Zufahrten und -wegen zur L 3213 ist nicht zulässig.

4.2. Private Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

5.1. Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungs-

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Geltungsbereich B) (§ 9 (1) Nrn. 20 und § 1a (3) BauGB)

6.1. Externe Kompensationsmaßnahme Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 108/1, anteilig in Flur 8, Gemarkung Hümme der Stadt Hofgeismar auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzte, 4.125 m² große Fläche im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz), ist im Sinne der Schutzziele zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Hutefläche ist durch einmaliges Mulchen wiederherzurichten, danach jährlich zwischen April und Oktober intensiv (Schafe/ Ziegen) zu beweiden. Ausgebliebene Hainbuchen sind im Abstand von ca. 20 m x 20 m nachzupflanzen bzw. aus der Naturverjüngung zu übernehmen und durch fachgerechte, regelmäßige Schnitte (im Turnus von 3 bis 10 Jahren, immer innerhalb der Vegetationszeit, nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.

7. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nrn. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7.1. Für Anpflanzungen sind die Arten der folgenden Auswahlliste zu verwenden: Bäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Mehlbeere, Winter-Linde; standortheimisches Obst und Wildobst; Sträucher und Heister: Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel, Gemeine Haselnuss, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Hunds-Rose, Schwarzer-Holunder, Gemeiner

7.2. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bindend in ihrer Anzahl. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortänderungen sind zulässig.

Schneeball.

7.3. Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume: - Laubbäume der Artenliste als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, - Obstbäume der Artenliste als Hochstamm, Kronenansatz mind. in 180 -200 cm Höhe:

1 St. Strauch/ 1,5 m²- 1 St. Heister/ 2 m² Fläche 7.4. Pflanzflächen in Baumscheiben müssen wenigstens 4 m² groß und nicht versiegelt sein.

Pflanzung in Hecken: Gehölze der Artenliste,

7.5. Die bestehenden sowie die neu entstehenden Anpflanzungen sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gehölzverluste sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(BauGB i. V. m. § 81 HBO)

rendes spiegelndes Material unzulässig. 1.2. Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem

2.1. Die nicht überbauten privaten Grundstücke sind gärtne-

FLURGRENZE FLURSTÜCKSNUMMER

1.3. Selbstleuchtende Werbeflächen sind an der Gebäudefassade bzw. auf der Dachfläche zulässig (Länge bis zu 20 m, Höhe bis zu 2 m).

sind Werbeanlagen unzulässig.

risch zu pflegen bzw. zu unterhalten.

KATASTERGRUNDLAGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Gestaltung und Werbung

1.1. Für die Fassaden- und Dachgestaltung ist reflektie-

Licht (Schriftflächen) ist unzulässig.

1.4. Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche

1.5. Auf dem Grundstück 266/119 kann, im Rahmen der HBO, ausnahmsweise eine Werbeanlage bis zu 25 m Höhe zugelassen werden soweit diese außerhalb der im Plan dargestellten Bauverbotszone zur L 3213 angeordnet wird und durch sie keine störenden Einwirkungen auf den öffentlichen Verkehr entstehen.

2. Begrünung von Grundstücksfreiflächen

FLURNUMMER Flur 21

FLURSTÜCKSGRENZE

Kartengrundlage sind Auszüge aus der aktuellen digitaen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt), Flure 21 und 29 und Gemarkung Hümme, Flur 8.

FLÄCHEN:

GELTUNGSBEREICH A: 0,622 ha GELTUNGSBEREICH B: 0,412 ha

Die 2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 63 mit Begründung einschl. Umweltbe-

gez. Markus Mannsbarth

gez. Markus Mannsbarth

- Der Bürgermeister -

- Der Bürgermeister

richt war von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 26. Juni 2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 01./02. Juli 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017. Die erneute Beteiligung der Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017.

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den 05.12.2016

Hofgeismar, den 14.12.2016

Hofgeismar, den 10.08.2016

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeis-

geismar in der Sitzung am 21. November 2016 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05. Dezember 2016

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 13. Dezember 2016.durch eine Informa-

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 13. Dezember 2016 durch eine Informa-

Die 1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 63 mit Begründung einschl. Umweltbericht war von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 20. Februar 2017

Die 1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27. Februar 2017 bis einschließlich

07. April 2017. Die Beteiligung der Behörden und Stellen gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom

beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 25./26. Februar 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungen der Öffentlichkeit (gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

tionsveranstaltung. Diese war am 05. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

tionsveranstaltung. Hierzu war mit Schreiben vom 23. November 2016 eingeladen worden.

Öffentliche Auslegungen (gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in der Sitzung am 25. September 2017 den Bebauungsplan Nr. 63 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den 25.09.2017

27. Februar 2017 bis einschließlich 07. April 2017.

gez. Markus Mannsbarth Der Bürgermeister -

gez. Markus Mannsbarth

- Der Bürgermeister -

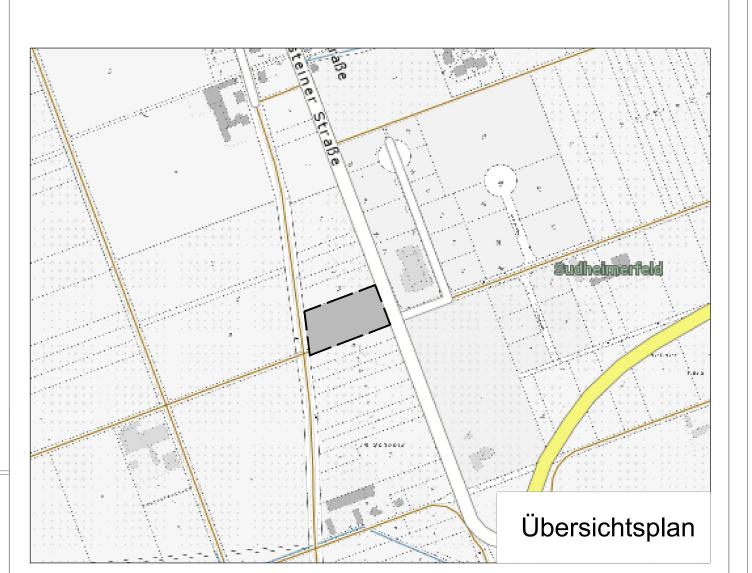
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 27. Dezember 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 63 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hofgeismar, den 27.12.2017

gez. Markus Mannsbarth

- Der Bürgermeister -





Stadt Hofgeismar Bebauungsplan Nr. 63 "Im Tepken Bein"

Planaufsteller:
△ LZU
lngenieurbüro Lüpke+Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5 34292 Ahnatal Fax: (05609)80485-3

Name Lüpke September 2017 Dezember 2017 gezeichnet Lüpke HOG_Bp63_Entw Ausfertigung: 25.09.2017