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 **Hessische Bauordnung** (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S.198).

KATASTERGRUNDLAGEN

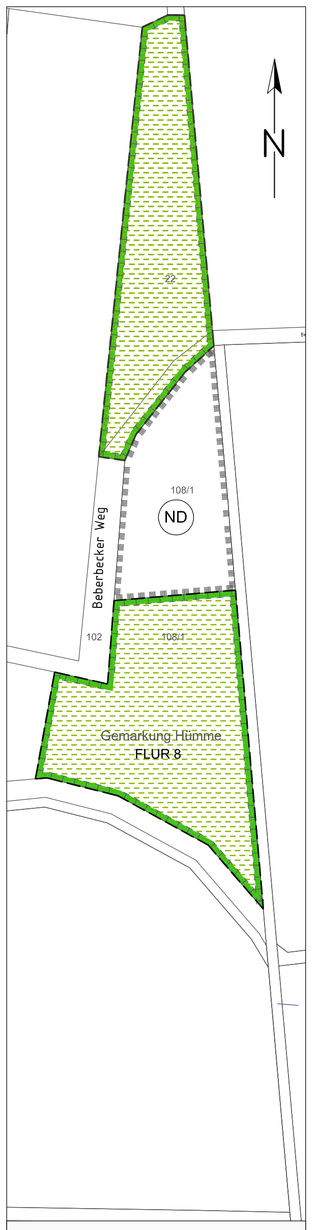
12 — Gebäude, Haus-Nr.

FLUR 11 — Flurnummer

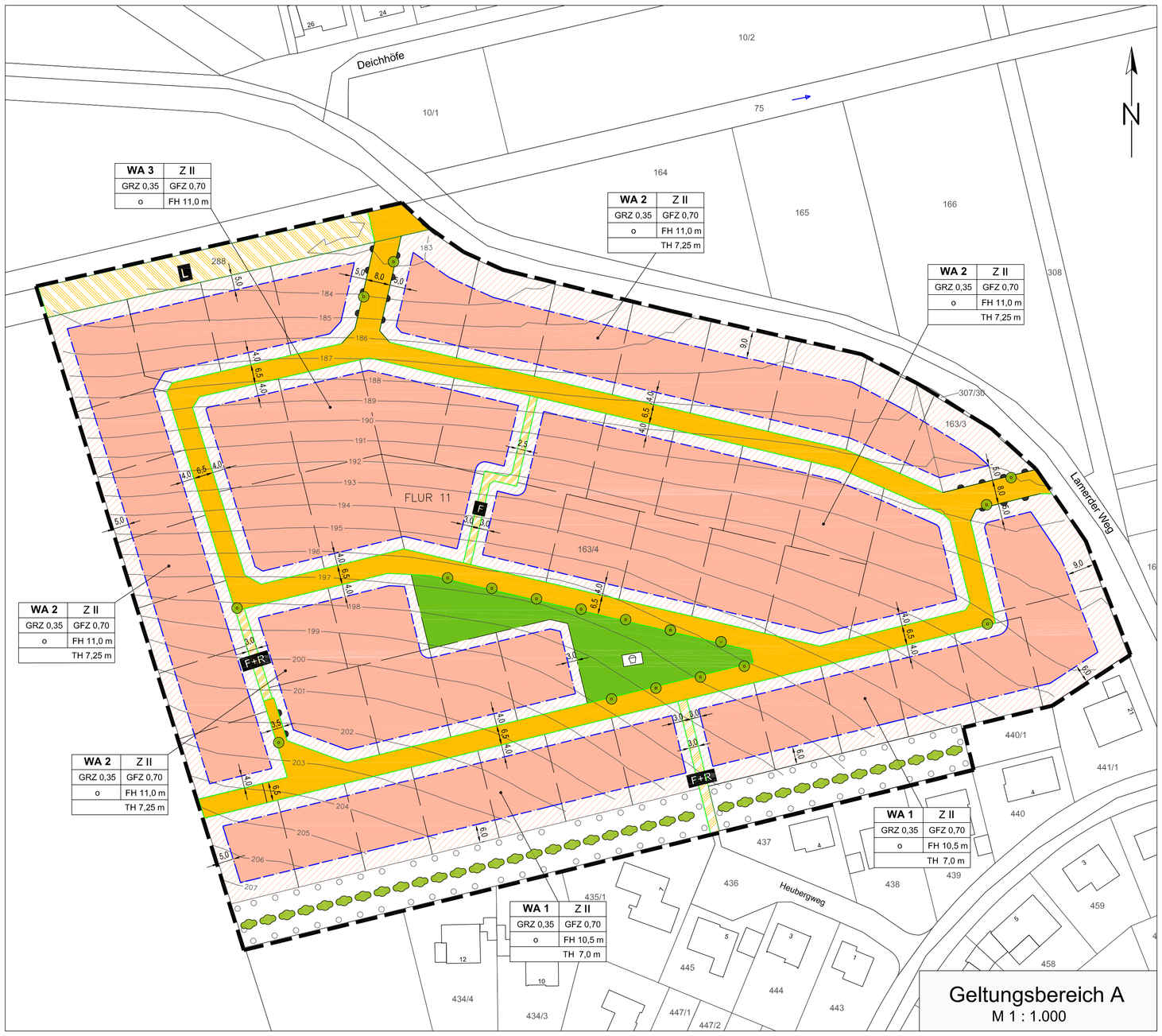
Flurstücksgrenze

163/3 — Flurstücks-Nr.

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar, Flur 11.



Geltungsbereich B
M 1 : 2.000



Geltungsbereich A
M 1 : 1.000

VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 12. März 2018 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den .....

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (1) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 12.03.2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018. Sie war am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.06.2018 bis einschließlich 06.07.2018.

Hofgeismar, den .....

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegungen (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 24.09.2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 08.11.2018. Sie war am 29.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 08.11.2018.
Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019. Sie war am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019.

Die Bekanntmachungen und Offenlegungen der Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: *http://www.hofgeismar.de/wirtschaft/bauleitplanung.*

Hofgeismar, den .....

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 17. Juni 2019 den Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den .....

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 64 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hofgeismar, den .....

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUM B-PLAN
(§ 9 (7) BauGB)

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

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Bedeutung der **Festsetzungen in** den **Baufenstern**
= Obergrenzen für das **Maß der baulichen Nutzung**:
(BEISPIEL)

GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,70	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z II	VOLLGESCHOSSZAHL
FH 11,0 m	FIRSTHÖHE
TH 7,0 m	TRAUFHÖHE

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

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, überbaubar

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, nicht überbaubar

FESTSETZUNG ZUR HÖHENLAGE
(§ 9 (3) BauGB)

202 — GELÄNDEHÖHENLINIE, BESTANDSVERMESSUNG [mNN]
= festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhen

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

Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand ihrer Festsetzung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE: Allgemeine Zweckbestimmung

BEREICH OHNE EIN-/ AUSFAHRT

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, Besonderer Zweckbestimmungen:

L — landwirtschaftlicher Fahrweg

F+R — Fuß- und Radweg

F — Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH: Zweckbestimmung: Siedlungsgrünanlage mit Kinderspielplatz

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

FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN

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

BÄUME IM STRAßENRAUM, anpflanzen und erhalten

FELDGEHÖLZHECKE, anpflanzen, entwickeln und erhalten

PLANUNGSVORSCHLAG

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, unverbindlicher Planungsvorschlag

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

ND — NATURDENKMAL "Hümmer Hute" (§ 28 BNatSchG)

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)

1.1 Gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO sind nicht zugelassen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO),
- Läden (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO).

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).

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

2.1 Ausnahmegebunden kann ein zusätzliches Vollgeschoss gemäß HBO im Kellerbereich zugelassen werden soweit das aufgrund der natürlich vorhandenen Geländelage und zur Anpassung an die Höhe von Nachbargebäuden zu begründen ist. Die Geschossfläche dieser Vollgeschosse wird auf die zulässige GFZ nicht angerechnet.

2.2 Untere Bezugsebene für die festgesetzten Gebäudehöhen (TH und FH) ist die Geländeoberfläche am tiefsten Punkt, welcher der oberflächigen Gebäudeaußenwand anliegt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien sind verbindlich zur Feststellung der unteren Höhenbezugsebene. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene unterer Bezugsebenen sind linear zu interpolieren. Geländeveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben unberücksichtigt.
Der obere Bezug zur Ermittlung der First- bzw. Traufhöhe ist der höchstgelegenene Gebäudepunkt an der First-/ Dachoberkante bzw. an der Traufe.

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

3.1 Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

4. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Artenbestand
(§§ 9 (1) Nr. 20 und 1a (3) BauGB i.V.m. BNatSchG)

4.1 **Externe Kompensationsfläche - Geltungsbereich B**
Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf den Flurstücken Nrn. 108/1, 102 und 22 (alle anteilig) in Flur 8, Gemarkung Hümme auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzten Flächen im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Sinne ihrer 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, stets in der Vegetationszeit nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.

4.2 **Artenschutzmaßnahme**
Feldlerchen nutzen den Geltungsbereich A möglicherweise als Brutrevier. Basierend auf dem hierzu vorgelegten artenschutzrechtlichen Gutachten [Dipl.-Biologe T. Cloos] wird vom Vorhabenträger als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) das Flurstück-Nr. 52/30, Flur 2 in der Gemarkung Kelze zur Verfügung gestellt, anteilig als Blühwiese entwickelt und als solche erhalten. Zur rechtlichen Absicherung der CEF-Maßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hofgeismar und der unteren Naturschutzbehörde geschlossen.

5. Anpflanzungen und deren Erhalt
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB; § 91 HBO)

5.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzanpflanzungen ist aus folgender **Pflanzenliste** zu wählen:
I. Bäume im Verkehrsraum
Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;
II. Gehölzanpflanzungen in Feldgehölzen und auf Privatgrundstücken
als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche; Wildobst- und hochstämmige Kulturobst-Bäume;
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 **Baumanpflanzung im Straßenraum**
Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen 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 Plandarstellung abgewichen werden.

5.3 **Feldgehölzhecke**
Die festgesetzte Fläche ist mit Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen, als überschirmte Feldgehölzhecke zu entwickeln und zu erhalten. Pflanzdichte:
ein Strauch je m², ein Heister je 2 m², ein Baum je 4 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 ab 30 m² Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.

1.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab Dachneigungen > 38° zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf höchstens die Hälfte der zugehörenden Gebäudebreite einnehmen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen von Grundstücken entlang der Straße "Lamerder Weg" sind bis 1,8 m Höhe zulässig. Zäune/ Zaunanlagen sind durch straßenseitige Gehölzabpflanzungen zu verdecken. Mauern als Grundstückseinfriedung sind hier unzulässig.

2.2 Einfriedungen von Grundstücken entlang 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. Aufschüttungen und Stützmauern

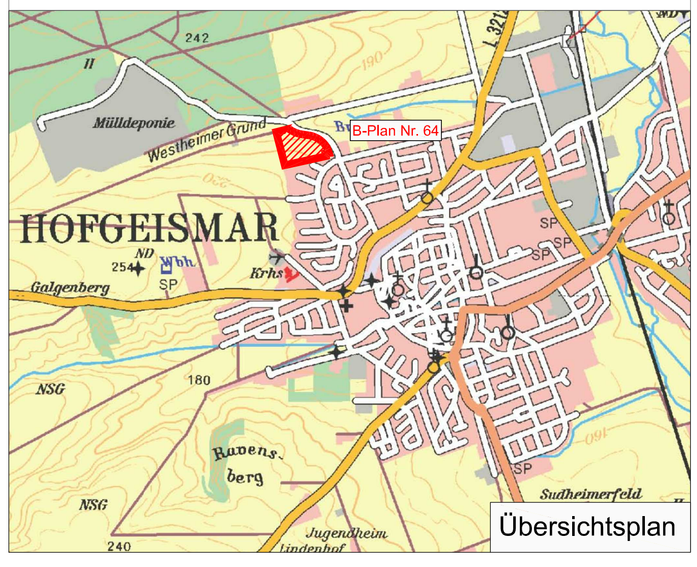
3.1 Gemäß HBO zulässige Anlagen wie Aufschüttungen und Stützmauern zum Abfangen bzw. Angleichen von Höhenunterschieden sind zwischen den Grundstücken bis 1,5 m Höhe und gegenüber Straßen bis 0,8 m Höhe zulässig. Stützmauern sind in Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung auszuführen oder sichtseitig vollflächig zu begrünen.

4. Eingrünung privater Grundstücksflächen

4.1 Private Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind zu mind. 75 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Funktionelle Flächen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, Dach- und Fassadenbegrünungen werden hierbei angerechnet.

4.2 Je angefanger Gesamtgrundstücksfläche von 400 m² ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 64 "Auf dem Rennebaum"
- Hofgeismar, im Juni 2019



Übersichtsplan

Stadt Hofgeismar
Bebauungsplan Nr. 64
"Auf dem Rennebaum"

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

	Name	Datum	Maßstab:
geändert	Lüpke	Mai 2019	1:1.000
gezeichnet	Lüpke	Juni 2018	Projekt-Nr.: HOG_1ABp64_Endf
geprüft			
Stand: 17. Juni 2019	Ausfertigung: 1		Plan-Nr.: 1