



### Planzeichen

**Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 6 BauNVO)**

- SO 1** Sondergebiet Handel, Dienstleistung und Wohnen
- MI 1** Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**

GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
 III Anzahl Vollgeschosse  
 OK 176,5 - 179,5 Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m. ü. NNH  
 TH 8,50 Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

o Offene Bauweise  
 a1 Abweichende Bauweise: Offene Bauweise bis 100 m Gebäudelänge

**Grünflächen**

- Parkanlage

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze
- Baugrenze 2, siehe textl. Festsetzung 3.2
- Baulinie

**Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Erhalt von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)
- Höhenangabe in Metern (NNH)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Nachrichtliche Darstellung der geplanten Aufteilung des Verkehrsraumes

### Textliche Festsetzungen

7 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen, Bodenversiegelung § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Bodenversiegelung  
Straßen, Wege sowie öffentliche und private Freiflächen sind nur so weit zu versiegeln, wie dies für die angestrebte Nutzung unbedingt erforderlich ist.

7.2 Begrünung von Park- und Stellplätzen  
Bei öffentlichen Parkplätzen und ebenerdigen nicht unterkellerten Stellplatzanlagen ist seitlich je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbau (Stammumfang 12-14 cm) in einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

1 Dachgestaltung § 91 (1) Nr. 1 HBO

1.1 Dachform  
Im MI und SO sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.  
Als Dachterrassen genutzte Teilflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.  
Für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

1.2 Dachneigung  
Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 38-48° (Altgrad). Sind Garagen mit dem Hauptgebäude verbunden, beträgt deren Dachneigung ebenfalls 38-48°. Für Garagen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, ist auch eine flachere Neigung von mind. 30° zulässig. Als Dachterrasse genutzte Teilflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Dacheindeckung  
Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis braunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

1.4 Dachaufbauten  
Auf jeder Seite des Daches darf die insgesamt Breite der Dachaufbauten maximal 50 % der Firstlänge des Gebäudes betragen.

### Textliche Festsetzungen

5 Gehölzliste als Empfehlung § 91 (1) Nr. 5 HBO

5.1 Standortgemäße Sträucher

Schlehe Weißdorn Hundsrose Haselnuss Schw. Holunder Traubenholunder Gew. Schneeball Himbeere Heckenkirsche Brombeere sowie: Feldahorn Flieder Goldregen Hainbuche Hartrieel Hasel Kornelkirsche Wildrosen i. Arten Wolliger Schneeball Sowie 10 % Ziersträucher	Prunus spinosa Crataegus monogyna Rosa canina Corylus avellana Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Rubus idaeus Lonicera xylosteum Rubus fruticosus Acer campestre Syringa vulgaris Laburnum Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Cornus mas Rosa spec. Viburnum lantana
---	--

5.3 Standortgemäße Bäume (Pflanzenquote: Stammumfang 12-14 cm)

Buche Traubeneiche Stieleiche Hainbuche Vogelkirsche Salweide Eberesche Zitterpappel sowie: Birke Bergahorn Spitzahorn Winterlinde Sommerlinde	Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Carpinus betulus Prunus avium Salix caprea Sorbus aucuparia Populus tremula Betula pendula Acer pseudoplatanus Acer platanoides Tilia cordata Tilia platyphyllos
---	--

5.4 Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten  
Geschchnittene Hecken (Pflanzenquote 2 x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm, Pflanzverband 3 St. /lfd. m)

Dorn in Arten Eibe Feldahorn Liguster Rotbuche	Crataegus spec. Taxus baccata Carpinus betulus Ligustrum vulgare Fagus sylvatica
--	--

5.5 Bodendeckende Gehölze (Pflanzverband 0,5 x 0,5 m)

Bodend. Rosen Deutzia Fünftfingerstrauch Hartrieel Scheinquitte Spierstrauch	Rosa spec. Deutzia x rosea Potentilla fruticosa Cornus totonifera 'Kelsey' Chaenomeles japonica Spiraea spec.
---	--

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“, 5. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 18. März 2019 beschlossen und wurde am 09. Juli 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofgeismar, den 14. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat die Offenlegung des Bebauungsplanes am 17. Juni 2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 09. Juli 2019. Die Offenlegung erfolgte vom 16. Juli bis einschließlich 16. August 2019.

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 16. August 2019 gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Hofgeismar, den 14. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes am 09. Dezember 2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 13. Dezember 2019. Die Offenlegung erfolgte vom 23. Dezember 2019 bis einschließlich 20. Januar 2020.

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4a (3) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 27. Januar 2020 gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Hofgeismar, den 14. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat am 16. März 2020 die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

Hofgeismar, den 14. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hofgeismar, den 15. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

Bekanntmachung

Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 14. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hofgeismar, den 15. April 2020 Der Bürgermeister gez. M. Mannsbarth

### Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO

1.1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind folgende Nutzungen unzulässig: § 1 (5) und (6) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2 Sondergebiet § 11 BauNVO

1.2.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes 1 ist Handel, Dienstleistung und Wohnen

In der Geschossebene 1 (Oberkante der Fertigdecke/Dachfläche bis max. 173 m ü NNH) sind neben Einzelhandelsbetrieben nur Nebenflächen und Flächen für Stellplätze zulässig.

In der Geschossebene 2 (Oberkante der Fertigdecke bis max. 176,50 m ü NNH) sind außerdem Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

In den über der Geschossebene 2 liegenden Ebenen sind nur zulässig

- Wohnen,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl der Hauptbaukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Geländenniveau.

### Textliche Festsetzungen

2.2.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird mit der Unterscheidung zwischen „TH“ und „OK“ per Einschrieb im Plan festgesetzt.

TH:

- wird von der Oberkante der fertigen Straße (Straßenachse in m ü. NNH) in rechteckiger Projektion zur Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) in Metern gemessen.
- Für Aufzugsanlagen können die Traufhöhen ausnahmsweise überschritten werden.

OK:

- Traufhöhe der baulichen Anlagen mit Angabe des Mindest- und Höchstmaß in m ü. NNH

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudestellung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Baulinie § 23 BauNVO i. V. m. § 23 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO

Die straßenseitige Gebäudekante darf bis zu 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.

3.2 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

In der von der Baugrenze 2 umschlossenen Fläche ist nur eine Bebauung bis max. 173 m ü. NN (Oberkante der Dachfläche) zulässig.

4 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen je Grundstück zusammen eine Größe von max. 10 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche nicht übersteigen. Tierhaltungen sind ausgeschlossen.

5 Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 6 (11) Nr. 1 HBO; § 12 BauNVO

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 1) zulässig.

In der privaten Grünfläche sind Stellplätze für die Nutzung im MI 1 ausnahmsweise und nur innerhalb der umgrenzten Fläche zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Für Stellplätze im SO 1 wird auf Grundlage der §§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 (11) Nr. 1 HBO festgesetzt, dass diese ohne eigene Abstandsflächen direkt an der Nachbargrenze zulässig sind.

6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

In der privaten Grünfläche sind Stellplätze und deren Zufahrtsflächen für die Nutzung im MI 1 ausnahmsweise und nur innerhalb der umgrenzten Fläche aus Schottersteinen oder Rasengittersteinen zulässig.

### Textliche Festsetzungen

2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 91 (1) Nr. 3 und 5 HBO

2.1 Private Freiflächen

Die innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche gelegenen nicht überbauten Grundflächen sind, soweit sie nicht von Erschließung oder Nebenanlagen eingenommen werden, zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen und zwar je 1 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Strauch (siehe Gehölzliste). Pflanzenhöhe 60-100 cm, 2x verpflanzt.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau (Mindeststammumfang 12-14 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Koniferenpflanzungen dürfen 35 % des gesamten Gehölzbestandes auf den Grundstücken nicht überschreiten.

Koniferenhecken (ausgenommen Eibenhecken) sind unzulässig. Bestandsbäume können angerechnet werden.

2.2 Von der Baugrenze 2 umschlossene Fläche

Die von der Baugrenze 2 umschlossene Flachdachfläche ist außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen dauerhaft zu begrünen.

2.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im Planteil ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten. Der Schutz der Bäume und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen. Abgängige Bäume sind durch einheimische Laubgehölze der Gehölzliste (Mindeststammumfang 12-14 cm) zu ersetzen.

2.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, wieder einzubauen.

2.5 Müllbehälter

Abstellplätze für Müllbehälter, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, sind im Freiflächenplan zum Bauantrag in ausreichender Größe darzustellen. Optische Beeinträchtigungen sind durch benetzte Pergolen und/oder geschichtete Laubhecken oder einen Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Die Höhe der Pergolen bzw. der Bepflanzung muss mindestens der Höhe des Müllbehälters entsprechen.

3 Solarenergie § 91 (1) Nr. 1 HBO

Solaranlagen zur aktiven und passiven Energiegewinnung sind nur auf Dach- und Wandflächen zulässig.

4 Regenwasserrückhaltung bzw. -nutzung § 91 (1) Nr. 5 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen, extensive Begrünung der Dachflächen oder Versickerung). Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall nachzuweisen.

### Hinweise

1. Fernwärmeleitung

Auf den Flurstücken 117/194, 117/188 und 117/204 verläuft eine Fernwärmeleitung.

4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. DIN 18920

Die in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen der Stadtverwaltung Hofgeismar vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Niederschlagswasser

In Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist insbesondere im Hinblick auf die lange Zeit verdichteten Flächen auf dem Plangebiet stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung tatsächlich stattfinden kann.

9. Kabelleitungen

Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit EnergieNetz Mitte abzustimmen.

### Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umwelteinverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. März 2010 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2018 (GVBl. S. 194).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. März 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Hofgeismar in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## Stadt Hofgeismar

### Bebauungsplan Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“, 5. Änderung

# - Satzung -

M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 11. November 2019

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESellschaft mbH  
 Heselallee 7, D-34130 Kassel  
 Tel. +49 (0)561 7075-0 Fax +49 (0)561 7075-23  
 E-mail: info@anp-kt.de www.anp-kt.de