

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 **Hessischen Bauordnung (HBO)** und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366),

KATASTERGRUNDLAGEN

	Gebäude, Haus-Nr.
FLUR 20	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
14/1/2	Flurstücks-Nr.

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar, Flur 20.



VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Stettiner Straße" gemäß § 2 (1) BauGB, im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 17.06.2019 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den 20. April 2020

gez. Mannsbarth
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegungen (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 17.06.2019 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019. Sie war am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 09.12.2019 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020. Sie war am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020.

Hofgeismar, den 20. April 2020

gez. Mannsbarth
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 16.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den 20. April 2020

gez. Mannsbarth
- Bürgermeister -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hofgeismar, den 21. April 2020

gez. Mannsbarth
- Bürgermeister -

Bestätigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hofgeismar, den 21. April 2020

gez. Mannsbarth
- Bürgermeister -



Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße",
aufgestellt: Hofgeismar, im April 2020

Stadt Hofgeismar
- Kernstadt -

Bebauungsplan Nr. 66
"Stettiner Straße"



Planaufsteller:

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

Maßstab: 1:500
Blattgröße: 590x670
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
geändert:
erstellt:
Datum: 16.03.2020

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
Als Obergrenzen sind festgesetzt:	
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
AWH 7,5 m	AUßENWANDHÖHE

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

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE IM SINNE DER GESCHLOSSENEN BAUWEISE
	NUTZUNGSABGRENZUNG, Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
	BAUGRENZE
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, überbaubar
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, nicht überbaubar

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

(Aufteilung und Gestaltung von Verkehrsflächen sind kein Festsetzungsgegenstand.)

	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE Allgemeiner Zweckbestimmung
--	---

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT: erdverlegte Leitungen der öffentlichen Ver-/ Entsorgung
--	--

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

	FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN: Lärmschutzmaßnahmen
--	--

Hinweis: Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB ergeben sich aus einem **Schallschutzgutachten**, das Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 66 ist.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 9 (1) Nrn. 10, 16 und 25 BauGB sowie § 91 HBO)

	UFERRANDSTREIFEN (§ 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
	VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHE (§ 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
	ANPFLANZUNG UND DEREN ERHALT, Gehölzhecke zur Siedlungs- und Uferandeingrünung

SONSTIGE PLANZEICHEN

	FESTSETZUNG ZUR HÖHENLAGE (§ 9 (3) BauGB): Geländeoberhöhe [mNN] = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhe
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; BauNVO)
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO:
 - Läden, Schank- und Spelsewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO; § 9 (3) BauGB)
 - Abweichend von § 19 (3) BauNVO, ist für die betroffenen Grundstücke entlang des "Sudheimer Grabens" die Einbeziehung der Fläche des Uferlandstreifens für die Berechnung von GRZ/ GFZ zulässig.
 - Dächer sowie gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Ausbauten sind dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu $\frac{1}{2}$ der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit Höhen von $\geq 2,3$ m überdecken.
 - Bezugsebenen zur Bemessung der festgesetzten Außenwandhöhe (AWH) sind:
 - obere (AWH) = höchster Punkt an der lotrecht aufsteigenden, nicht eingerückten oder überkragenden Gebäudeaußenwand,
 - untere (0,0 m) = höchster Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der hangseitigen Gebäudeaußenwand. Für die Feststellung der unteren Bezugsebene sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien verbindlich. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene untere Bezugspunkte sind linear zu interpolieren. Geländeänderungen wie Aufschüttungen oder Abtragungen bleiben unberücksichtigt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)
 - Für den Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise (a) gilt: Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten.
- Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. BauNVO)
 - Je Wohnhaus ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße von höchstens 3,5 m Ausbaubreite zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Sie können ausnahmsgebunden auch oberirdisch zugelassen werden.

UNVERBINDLICHE PLANUNGSVORSCHLÄGE

	mögliche Grundstücksaufteilung
	mögliche Gebäudeanordnung im Baufeld

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Bäume in der "Stettiner Straße" (außerhalb des Geltungsbereiches) - wenn möglich erhalten!
--	--

6. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Bestandteil erforderlicher Bauunterlagen zu baurechtlichen Verfahren nach der Landesbauordnung ist der gutachterliche Nachweis, dass mindestens folgende Innenschallpegel in Räumen (soweit vorgesehen) gewährleistet sind:
 - Wohnräume, tags = mind. 40 dB(A),
 - Schlafräume, nachts = mind. 30 dB(A).Soweit diese Werte nicht allein durch Grundrissanordnung und Baukörperstellung eingehalten werden, sind die bestehenden baulichen Möglichkeiten zum passiven Schallschutz für die bzw. an den Umfassungsbauanteilen der Wohngebäude gemäß DIN 4109-1 in erforderlichem Maße - also bis zum nachweislichen Erreichen der festgesetzten Innenschallpegel - auszuschnöpfen. Dies ist möglich, indem für schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) schalldämmte Lüftungssysteme nach VDI 2719 bzw. bauliche Maßnahmen an Fenstern und/ oder Fassaden mit gleicher Wirkung vorgenommen werden, die nachweislich zum Erreichen der Orientierungswerte-Lärm (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) beitragen.

7. Nach wasserrechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen; Anpflanzungen und deren Erhalt (§ 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 91 HBO)

- Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzten Fläche sind Gehölze anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Pflanzdichte: je Heister 3 m², je Strauch 1 m²; Pflanzenliste: Schwarz-Erle, Gemeine Hasel, Bruch-Weide.
- Über den städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, dass der Bauherr/ Grundstückseigentümer die Festsetzungen nach Punkt 7.1. sowie alle geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen für den Uferlandstreifen beachtet und einhält.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Dachgestaltung**
 - Die Dachneigung darf maximal 45° erreichen.
 - Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein.
 - Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen ab 30 m² Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen von Grundstücken gegenüber den Straßen 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.
- Eingrünung der Grundstücksflächen**
 - Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können überbaut wurden, sind zu mind. 70% gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Dachbegrünungen und lebenden Hecken, auch als Uferbepflanzung, werden hierbei angerechnet. Steinschotterflächen dagegen lediglich mit anteilig $\frac{1}{3}$ ihrer Fläche.
 - Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 350 m² ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.