

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

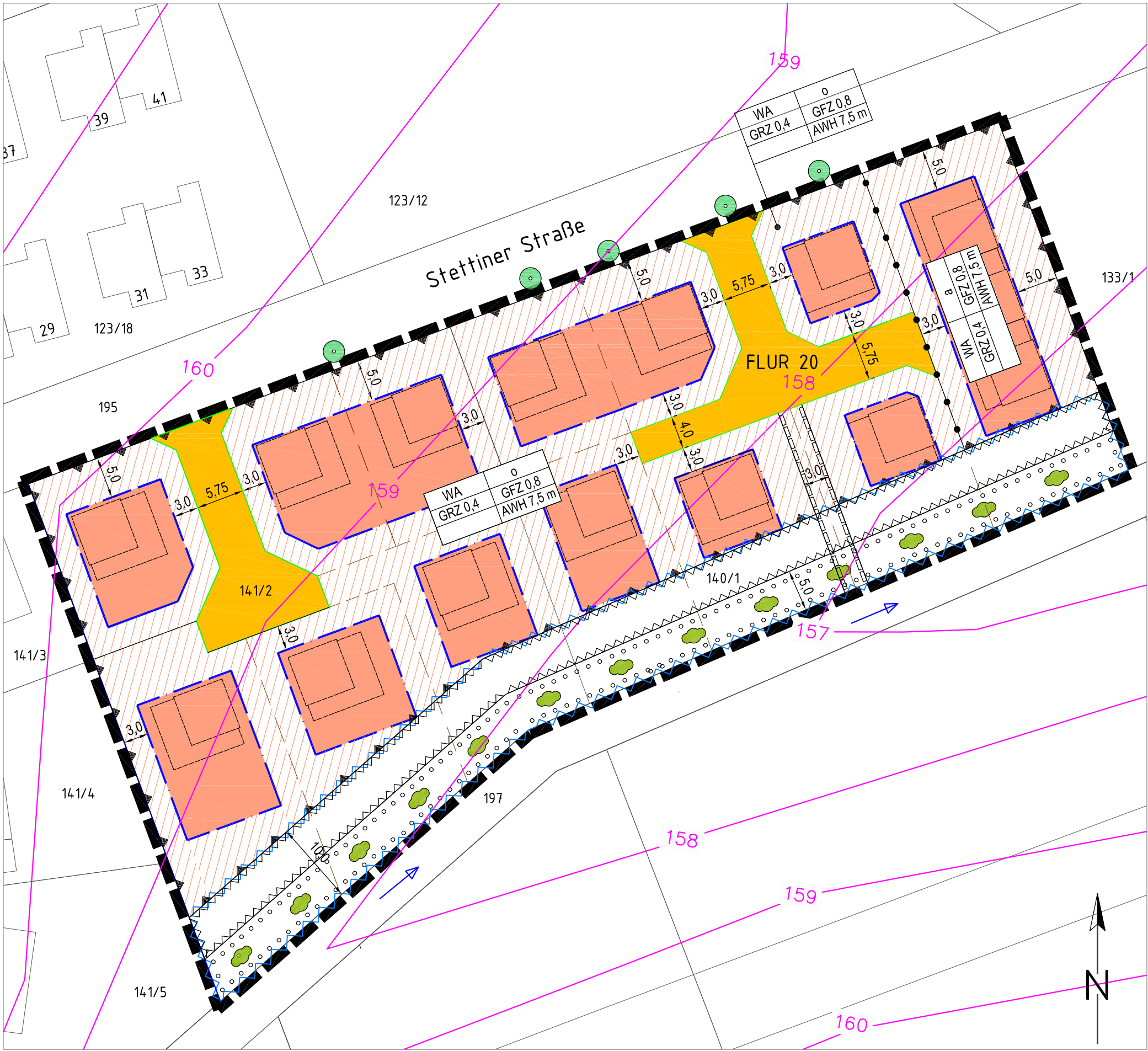


Flurstücksgrenze

141/2

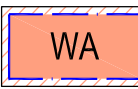
Flurstücks-Nr.

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



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

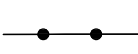
BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



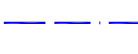
OFFENE BAUWEISE



ABWEICHENDE BAUWEISE IM SINNE DER GESCHLOSSENEN BAUWEISE



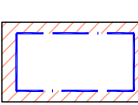
NUTZUNGSABGRENZUNG, Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



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

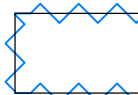
SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



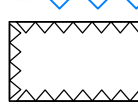
FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN: Lärmschutzmaßnahmen

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

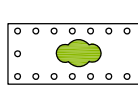
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 9 (1) Nrn. 10, 16 und 25 BauGB sowie § 91 HBO)



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 Ufferrandeingrünung

SONSTIGE PLANZEICHEN



FESTSETZUNG ZUR HÖHENLAGE (§ 9 (3) BauGB): Geländehöhe [mNN] = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhe



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

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; BauNVO)

- 1.1 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.
- 1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO; § 9 (3) BauGB)

- 2.1 Abweichend von § 19 (3) BauNVO, ist für die betroffenen Grundstücke entlang des "Südheimer Grabens" die Einbeziehung der Fläche des Ufferrandstreifens für die Berechnung von GRZ/ GFZ zulässig.
- 2.2 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.
- 2.3 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.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 3.1. Für den Bereich mit festgesetzter abweichenden Bauweise (a) gilt: Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten.

4. **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 4.1 Je Wohnhaus ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße von höchstens 3,5 m Ausbaubreite zulässig.

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

- 5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Sie können ausnahmegebunden 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!

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

.....
(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

.....
(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

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße" in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt!

Hofgeismar, den

.....
(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

.....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -



Übersichtsplan

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