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);

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46 ber. S. 180, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. I S. 294).

KATASTERGRUNDLAGEN

9	Gebäude, Haus-Nr.
FLUR 19	Flurnummer
—	Flurstücksgrenze
25	Flurstücks-Nr.

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar, Flur 19.

VERFAHRENS- UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 07. Mai 2018 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am .... 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgeismar, den ....

....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 07. Mai 2018 beschlossen.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2018 bis einschließlich 22. Juni 2018. Sie war am .... 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2018 bis einschließlich 22. Juni 2018.

Hofgeismar, den ....

....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am .... die 1. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 34 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den ....

....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wurde gemäß § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hofgeismar, den ....

....
(Mannsbarth)
- Bürgermeister -

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- ABTRENNUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 (4) bzw. § 16 (5) BauNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt:

WA 1	WA 2	
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,2	GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z III	Z (II)	VOLLGESCHOSSZAHL*
TH 9,7 m	TH 7,0 m	TRAUFHÖHE
FH 15,0 m	FH 13,0 m	FIRSTHÖHE

* Vollgeschosszahl zwingend Z (II)

- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind für das Mischgebiet (MI) festgesetzt:

GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z III	VOLLGESCHOSSZAHL
TH 9,0 m	TRAUFHÖHE
FH 13,0 m	FIRSTHÖHE

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

- o — OFFENE BAUWEISE (MI und WA)
- BAUGRENZE
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, überbaubar
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, nicht überbaubar

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

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

(Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.)

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE Allgemeine Zweckbestimmung
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, Besonderer Zweckbestimmungen:
- Anliegerzufahrt
- Fuß- und Radweg
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN-/ AUSFAHRT

FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 (1) Nr. 13 sowie Nr. 21 BauGB)

- UNTERIRDISCHE ABWASSERLEITUNG, kommunaler Regenwasserkanal DN 700
- MIT FAHR- UND LEITUNGSRECHT, Eigentümer der Abwasserentsorgung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: Siedlungsgrün, gärtnerische Pflege

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

- HOCHSTAMM, STRASSENBAUM, anpflanzen und erhalten
- SIEDLUNGSRANDEINGRÜNUNG, Gehölze anpflanzen und erhalten

PLANUNGSVORSCHLÄGE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

- GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, unverbindlicher Planungsvorschlag
- BESTAND, öffentlicher Regenwasserkanal (Leitungsverlauf vor Maßnahmen prüfen!)

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

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

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

Für die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich (MI- und WA) gilt:

1.1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 und § 6 (2) Nr. 5 BauNVO).

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 und § 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 und § 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 bzw. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO).

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

2.1 Untere Bezugsebene (= 0,0 m) für die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Oberfläche, der jeweils für die Verkehrserschließung des betreffenden Grundstücks wirksamen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Die Relation zwischen unterer und oberer Bemessungsebene wird durch eine, von der Fahrbahnmittelachse aus rechtwinklig, bis zur straßenseitigen Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.

3. **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1 Überdachte (Garagen, Carport) und nicht überdachte Pkw-/ Lkw-Stellplätzen auf den Grundstücken sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

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

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

5. **Anpflanzungen und deren Erhalt**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Pflanzenliste

Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:

I. Bäume im Verkehrsraum
Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Gemeine Esche, Winter-Linde;

II. Gehölze zur Siedlungsrandeingrünung
als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Obstbäume;
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. Anpflanzung im Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB 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. Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung

Auf der als Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste II. anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 4 m², je Heister 2 m², je Strauch 1 m².

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. **Dachgestaltung**

1.1 Gauben sind ab Dachneigungen >/= 35° zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben darf höchstens die Hälfte der Breite von der betreffenden Dachfläche einnehmen.

1.2 Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein.

1.3 Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen ab 30 m² Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.

2. **Einfriedungen**

2.1 Einfriedungen von Grundstücken entlang der "Carlsdorfer Straße" sind bis 2,0 m Höhe zulässig. Zäune/ Zaunanlagen sind durch straßenseitige Gehölzanpflanzungen zu verdecken. Mauern als Grundstückseinfriedung sind hier unzulässig.

2.2 Einfriedungen von Grundstücken gegenüber 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. **Behälter zur Abfallentsorgung**

3.1 Standplätze für Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder im Freien stehend so einzuhausen bzw. zu umgrünen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

4. **Eingrünung der Grundstücksflächen**

4.1 Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken,die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu mind. 70% und
- im Mischgebiet (MI) zu mind. 50 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Naturhecken und Dachbegrünungen werden dabei angerechnet.

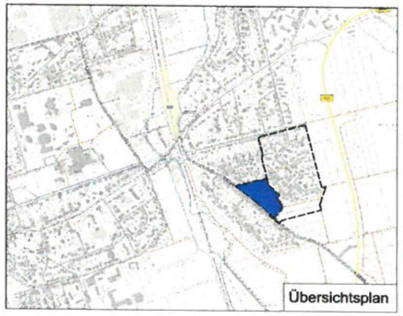
4.2 Je angefanger Gesamtgrundstücksfläche von 300 m² im Allgemeinen Wohngebiet bzw. von 500 m² im Mischgebiet ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

5. **Werbeanlagen**

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung darf nicht mehr als 10% der sichtbaren Fassadenfläche eines Bauwerks einnehmen und die Traufe nicht überragen.

5.2 Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld"
Hofgeismar, im Mai 2018



Stadt Hofgeismar
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld"

Planaufsteller: LZU Ingenieurbüro Lüpke + Zischkale Umweltplan
Tel.: 05603/9048-0, Fax: 05603/9048-3, 34292 Ahnatal

	Name	Datum	Maßstab
geändert	Lüpke	Mai 2018	1:500
gezeichnet	Lüpke	Mai 2018	Projekt-Nr.: HOG_1Ädg34_Anw
geprüft			
Stand: 07. Mai 2018	Ausfertigung: 1		Plan-Nr.: 1