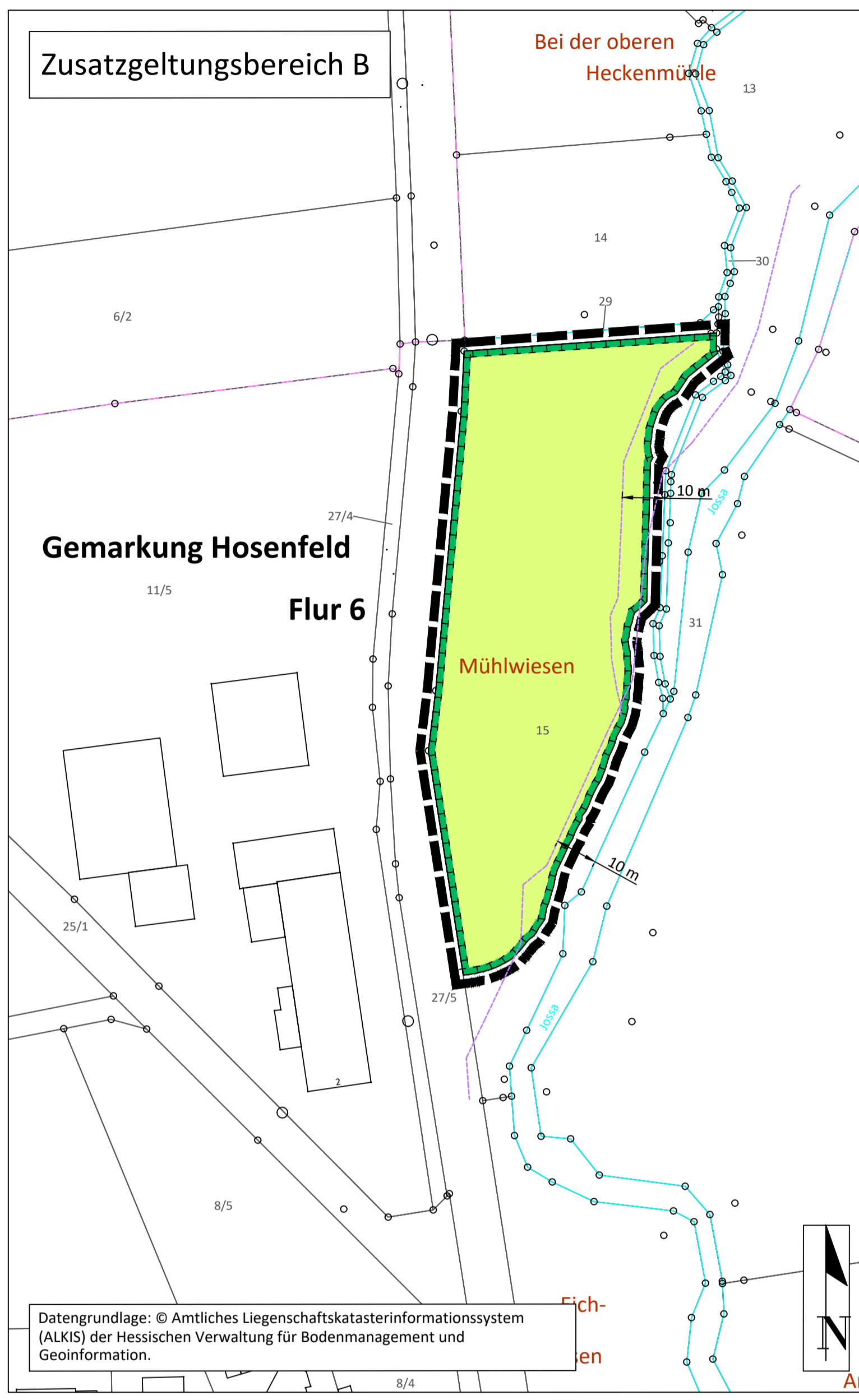
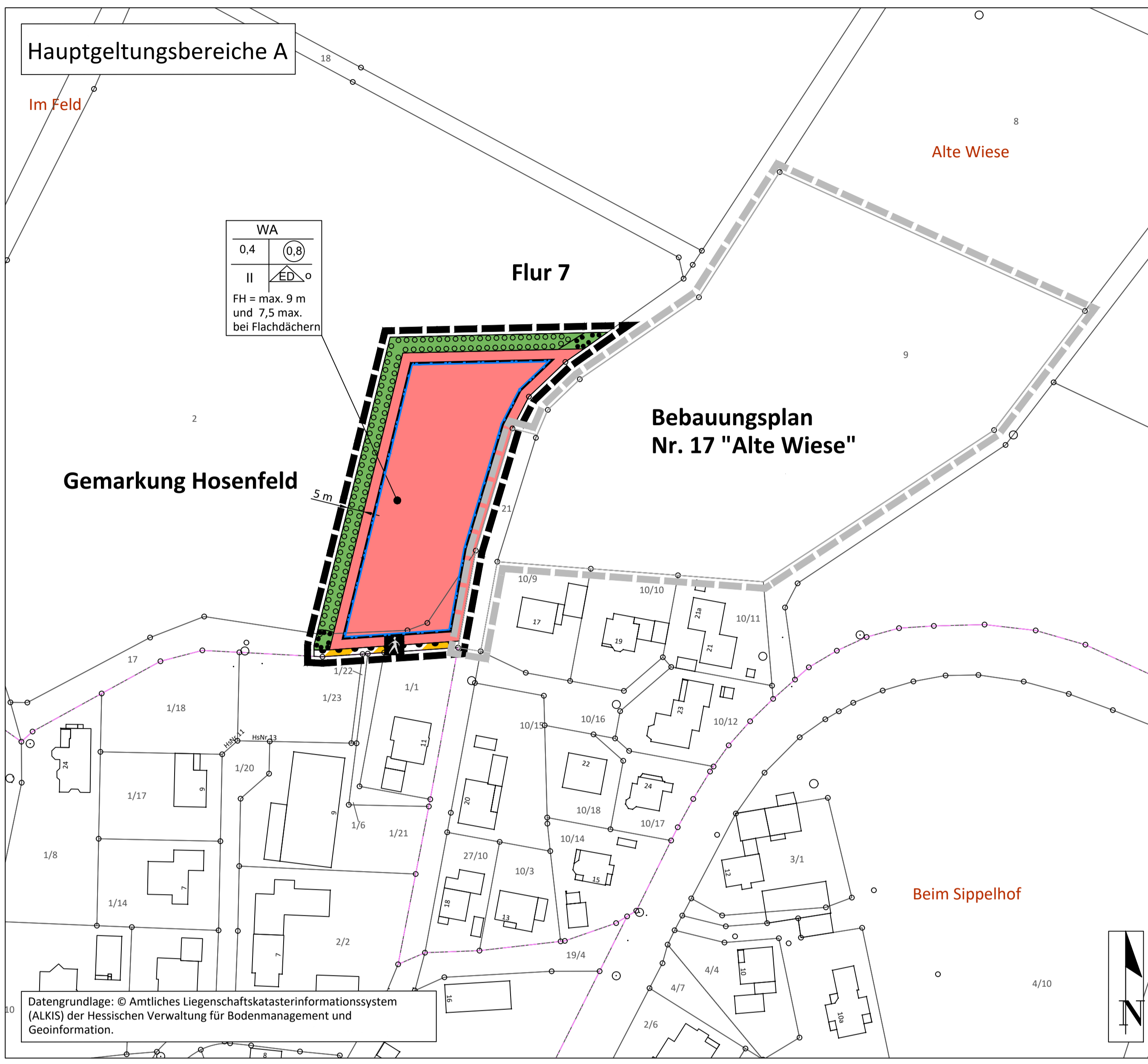


Bebauungsplan Nr. 19 "Im Feld"

Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Hosenfeld

Entwurf



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Nutzungen (§ 4 (2) Nr.1 bis Nr.2 BauNVO) allgemein zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind unzulässig.
Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 4 (3) Nr.1 bis Nr.5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Berbergewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und 17 BauNVO)**
Gem. § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (in Metern) (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 16 und 18 BauNVO)**
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. 16 (2) Nr.4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z.B. Attika) definiert. Dabei wird die Firsthöhe bzw. die oberste Außenwandbegrenzung, der oberste Gebäudeabschluss über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks gemessen.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine maximale Firsthöhe (FH) von max. 9 m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks, festgesetzt. Für Flachdächer wird eine max. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z.B. Attika) von 7,50 m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks, festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 20 (1) BauNVO)**
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu II festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m § 22 (1) Satz 1 BauNVO i.V.m. § 6 HGO)**
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HGO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m § 23 (3) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HGO)**
Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 6 HGO**
7.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (auf dem eigenen Grundstück) zulässig.
7.2 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient den Spaziergänger als Wegeverbindung.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**
Am südlichen Rand des Plangebiets ist entlang des Allgemeinen Wohngebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zulässig sind Einfriedungen, diese sind ohne Tore auszugestalten.
- 9. Angaben aus der Flurkarte**
9.1. Flurstücksgrenze und -nummern
9.2. Flurgrenze
9.3. Gebäude, Hausnummer
9.4. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 "Alte Wiese"
9.5. Gewässerrandstreifen (10 m)
- 10. Nachrichtliche Übernahme**
10.1. Flurstücksgrenze und -nummern
10.2. Flurgrenze
10.3. Gebäude, Hausnummer
10.4. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 "Alte Wiese"
10.5. Gewässerrandstreifen (10 m)
- 11. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer grünerisch zu unterhalten. Hier von sind 15 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang [Stu] mind. 16-18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stu mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Es ist Pflanzgut aus zertifizierter, regionaler Herkunft zu verwenden. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden.
Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Pflanzfläche ist eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Dabei ist eine Pflanzdichte von einem Strauch pro 4 m² (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) und ein Baum je 10 m² einzuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachtbG) sind bei der Anpflanzung zu beachten.
Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen (12-14 m²) sind als begrünte Dächer zu gestalten. Sie sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Planzeichen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16-23 BauNVO)**
WA: 0,4; GRZ: 0,4; GFZ: II; FH: max. 9 m und 7,5 max. bei Flachdächern
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche - dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser
Offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)**
Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr.18 BauGB)**
Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25a und 25b BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Bemaßung in Meter
- 9. Angaben aus der Flurkarte**
2. Flurstücksgrenze und -nummern
17. Flurgrenze
17. Gebäude, Hausnummer
10.4. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 "Alte Wiese"
10.5. Gewässerrandstreifen (10 m)
- 10. Nachrichtliche Übernahme**
2. Flurstücksgrenze und -nummern
17. Flurgrenze
17. Gebäude, Hausnummer
10.4. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 "Alte Wiese"
10.5. Gewässerrandstreifen (10 m)

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

- Abstandsfläche (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 6 HGO)**
Die Abstandsflächen nach § 6 HGO sind einzuhalten.
- Anlagen für Abfälle (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.5 HGO)**
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.1 HGO)**
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Sie sind entweder als transparent und leicht wirkende Zäune oder als Heckenbepflanzung zulässig.
Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm zu betragen.
Die Zaeineinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Einfriedungen können zudem als Heckenbepflanzungen zugelassen werden. Dabei dürfen Zäune und Hecken die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen nicht behindern.
- Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.1 HGO)**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind außerdem zulässig.
Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.
- Dachformen und -gestaltungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.1 HGO)**
5.1 Dachform/ Dachneigung der Hauptnutzung
In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer für die Hauptnutzung zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
5.2 Dachneigung/ Dachfarbe
Es sind nur kleinteilige Dachformen in der Farbe ziegelrot, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit zulässig. Die Dachneigung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst sein. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.
Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.
Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
5.3 Dachaufbauten (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.1 HGO)
Gauben
Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Dachhöhen nicht überschreiten.
Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez- und Schleppgauben 1/3 der Dachhöhen zwischen Traufe und First, max. jedoch 1,50 m betragen. Giebel- und Spitzgauben dürfen max. 2/3 der Dachhöhen zwischen Traufe und First betragen, wobei bei der Giebelgaube die Höhe zum Traufpunkt max. 1,50 m betragen darf.
Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
Die Gauben sind aus dem Material der Dachneigung oder entsprechend angepasst aus kleinteiligen natürlichen Materialien zu verkleiden.
5.4 Dachform/ Dachneigung der Garagen
Die Garagendächer im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Garagen beträgt maximal 14 Grad.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m § 91 (1) Nr.4 HBO)**
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze bzw. eine Garage und ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

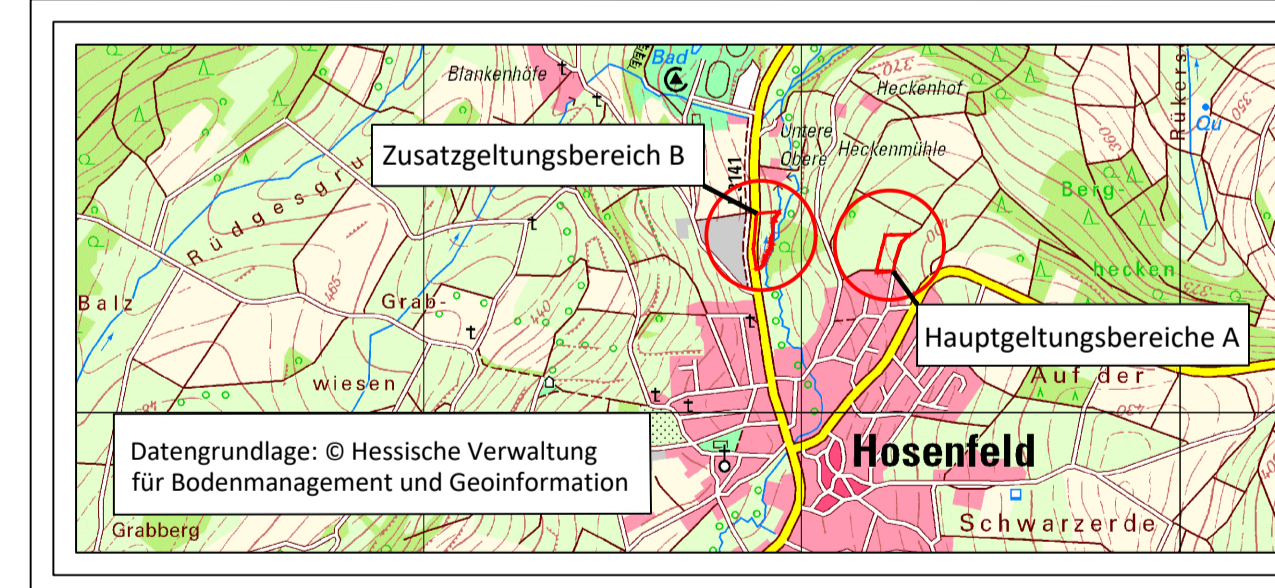
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

- Artenliste (Empfehlungen)**
Die nachfolgenden Bäume und Sträucher sind bei den Anpflanzungen als standortheimische Arten zu verwenden. Es ist Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberheingebiet“) zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einheimische Bäume	Einheimische Sträucher:
- Acer campestre	- Cornus sanguinea
- Acer platanoides	- Corylus avellana
- Acer pseudoplatanus	- Crataegus monogyna
- Carpinus betulus	- Euonymus europaeus
- Prunus avium	- Ligustrum vulgare
- Quercus petraea	- Lonicera xylosteum
- Quercus robur	- Prunus spinosa
- Salix caprea	- Rosa canina agg.
- Sorbus aucuparia	- Sambucus nigra
- Tilia cordata	- Viburnum opulus
- Ulmus glabra	Bergulme
- Hochstämmige Obstbäume, regionale Kultursorten	
- Altlasten**
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- Bodenschutz**
Gem. § 2 (3) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:
 - Die Verdichtung von nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen durch die Beanspruchung von Flächen (Baustellenverkehr, Lagerfläche, Baustellenverkehrsfläche) ist grundsätzlich zu vermeiden.
 - Mit Bodenaushub ist fachgerecht umzugehen, auch hinsichtlich einer Zwischenlagerung und Verwertung.
 - Während der Bauzeit sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz einzuhalten.
- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Klimaschutz**
Aus Umweltschutz- und Energiepargründen ist die Installation von Solaranlagen ausdrücklich erwünscht.
- Löschwasserversorgung**
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im „Allgemeinen Wohngebiet“ ein Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Hosenfeld**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hosenfeld ist in der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung zu beachten.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toiletenspülung) sind in der Anlage nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

VERMERKE

- Dem Bebauungsplan der Gemeinde Hosenfeld liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Verfahrensvermerke**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung vom 25.01.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom 27.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 durchgeführt.
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:
Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am als Satzung beschlossen.
Hosenfeld, den Der Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerke:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.
Hosenfeld, den Der Bürgermeister
- Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:**
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Hosenfeld, den Der Bürgermeister



Gemeinde Hosenfeld
Gemarkung Hosenfeld

Bebauungsplan Nr. 19 "Im Feld"

Entwurf

Übersichtskarte: M 1:2.000
Bebauungsplan: M 1:1.000

Grundlagen: ALK 2021, TK25
Stand: November 2024
Gezeichnet: S. Müller

Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (0636) 9 89 36-40
Fax: (0636) 9 89 36-60
REGIO KONZEPT
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de