



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

0,4/0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) **3,90 m über NHN max.** Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO) mit Abstandsbemessung zur jeweiligen Grundstücksgrenze in [m]

○ Bauweise offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

— Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

15. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) **—** Abgrenzung des Maaßes unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Baugebiete (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

— Planzeichen der Unterlage

476/9 Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern **—** vorhandener Gebäudebestand

— Flurgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« der Gemeinde Hosenfeld wurde am2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hosenfeld gefasst (§ 2 Abs. 2 BauGB). In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zum Verfahren gem. § 13a BauGB ohne frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltbericht gem. § 13a Abs. 3 BauGB aufgestellt; die Öffentlichkeit wird über diese Verfahrensweise informiert.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« der Gemeinde Hosenfeld wurde am2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hosenfeld gefasst und am ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt sowie auf der Website der Gemeinde bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« der Gemeinde Hosenfeld (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« der Gemeinde Hosenfeld (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schäfershof« der Gemeinde Hosenfeld wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Hosenfeld, den
Peter Malolepszy, Bürgermeister Siegel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schäfershof« der Gemeinde Hosenfeld wird hiermit ausgefertigt.

Hosenfeld, den
Peter Malolepszy, Bürgermeister Siegel

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schäfershof« der Gemeinde Hosenfeld wurde am gem. § 10 BauGB durch Anzeige im Anzeiger vom Nr. sowie auf der Website der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hosenfeld, den
Peter Malolepszy, Bürgermeister Siegel

Satzung der Gemeinde Hosenfeld über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 [MI] »Am Schneidershof« Gemarkung Hosenfeld Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2024 (GVBl. Nr. 32) geändert worden ist

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90) geändert worden ist

B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet [MI] gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Das mit [MI] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 6 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 BauNVO):

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. v. m. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
2. Nicht zulässig sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 1. Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 2. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 3. Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 4. Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
4. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

(4) Nicht zulässig sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

(1) Die Höhe baulicher Anlagen wird als der höchste Punkt am jeweiligen Gebäude definiert; bei einem Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern (Pultdach) ist dies die Höhe der Oberkante der Dachhaut an seinem höchsten Punkt; bei Satteldächern bzw. Walml- und Krüppelwalmdächer der First.

(2) Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung sowie auf dem Dach montierte Fotovoltaik- oder Fotothermieanlagen, etc., dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind absolute Höhen, welche die Gebäudehöhe zuzüglich der Geländehöhe in Meter (m) über NHN (Deutsches Haupthöhennetz 2016) darstellen.

2.2 Grundflächenzahl

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf im festgesetzten Mischgebiet 60 v. H. und im Allgemeinen Wohngebiet 40 v. H. des Baugebietes nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten, von Nebenanlagen, i. S. v. § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.3 Geschossflächenzahl

(1) Die Geschossflächenzahl (Geschossflächenzahl – GFZ) der Bauflächen beider festgesetzten Baugebiete dürfen 120 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO).

(2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in Ausnahmefällen nicht anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

4 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)**

4.1 **Einfriedungen**
Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossenen Wand ausgeführt werden. Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, einschließlich notwendiger Sockelmauern. Die Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 0,3 m über Gelände und straßenseitig bis 0,5 m über Straßenerkante errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung der Straßengefälle anzupassen. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht von Ausfahrten, Garagen, Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

4.2 **Freifächengestaltung und Durchgrünung**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige bzw. durch baurechtlich geforderte Nutzungen, wie z. B. (Feuerwehr-) Zufahrten und Aufstellflächen, sowie Stellplätze benötigt werden. Nicht zulässig sind Schottergärten, in welchen die Steine – z. B. Kies, Splitt oder Schotter - das hauptsächlich Gestaltungsmittel darstellen und Pflanzen nur eine untergeordnete Rolle aufweisen. Ausgenommen davon ist die Verwendung von Mineralstoffen als Mineralmulch (sogenannte Klimabeete).

5 **Hinweise**

5.1 **Denkmalschutz und Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste festgestellt, so sind diese gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder dem Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen anzuzeigen.

5.2 **Niederschlagswassernutzung**
Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte dabei mindestens 30 l je Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen.

5.3 **Altlasten**
Innerhalb des Plangebietes sind bisher weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle bekannt. Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

5.4 **Bodenschutz**
Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV2018) heraus gegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungsanforderungen nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden).

5.5 **Lichtregelungen**
Innerhalb des Plangebietes sind die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sollen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß beschränkt werden. Insofern sollen ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand unterhalb der Horizontale abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte" Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

5.6 **Verminderung von Vogelschlag**
Zum Schutz der kollisionsgefährdeten Vogelarten soll auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden verzichtet werden. Werden an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen, welche die Durchsicht auf natürliche Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder diese widerspiegeln, sind entsprechende geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof«
Gemeinde Hosenfeld
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -**

**Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung**

Baumtal 4 • 36205 Sontra
E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 05653/919 7711 • Mobil: 0176/615 88 722

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes	gezeichnet: November 2024 geändert: geändert:	Plan-Nr. 1
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 2024-11-20	