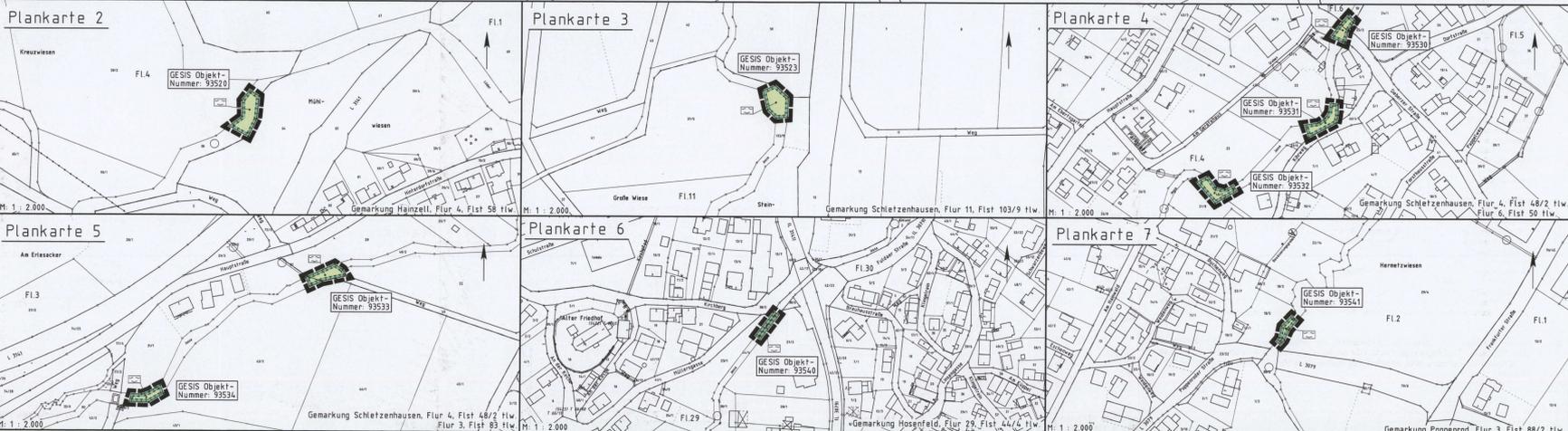
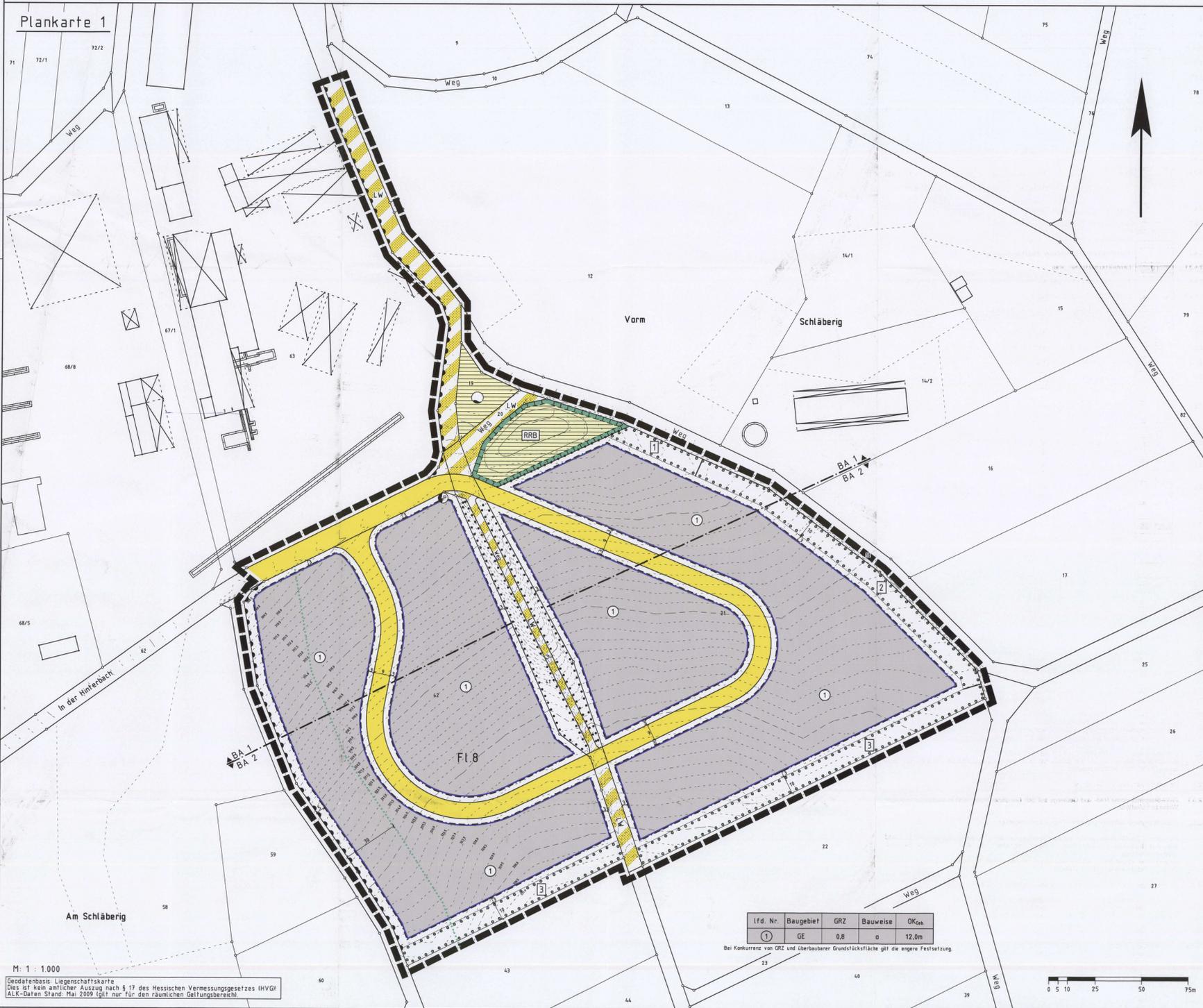


Gemeinde Hosenfeld, Ortsteil Hainzell

Bebauungsplan Nr. 8 "Am Schläberig"



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 189),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).
- ### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 1.1.1 Flurgrenze
 1.1.2 Fl. 8 Flurnummer
 1.1.3 Polygonpunkt
 1.1.4 k2 Flurstücksnummer
 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9111 BauGB)
 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 91111 BauGB)
 1.2.2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 1.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – hier: Oberkante Gebäude (einschl. Dach) über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes. Eine Überschreitung durch betriebstechnische Anlagen ist zulässig.
 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9112 BauGB)
 1.2.3.1 offene Bauweise
 1.2.3.2 Baugrenze
 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 2311) und (3) BauNVO
 – nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 2315) BauNVO
 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 91111 BauGB)
 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 1.2.4.3.1 Landwirtschaftlicher Weg
 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 91112 u. 14 BauGB)
 1.2.5.1 Zweckbestimmung Löschwasserzisterne
 1.2.5.2 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 1.2.5.3 Zweckbestimmung Trafostation (Planung)
 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 91120 und 25 BauGB)
 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 1.2.6.1.1 RRB Entwicklungsziel: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Jossa (GESIS-Objekt-Nr. gem. Wasserriemrichtlinie Wanderhindernisse im Kreis Fulda)
 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit lfd. Nr. 1 (vgl. 2.4.1 – 2.4.3)
 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 1.2.7.3 Vermahlung (verbindlich)
 1.2.7.4 Höhenlinien
 1.2.7.5 Abgrenzung Bauabschnitte
 1.2.7.6 Grenze Waldgefährdungsbereich
- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.0 Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Hinterbach“ werden hiermit aufgehoben.
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt:
 Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt:
 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche (max. 10 % und max. 100 qm) einnimmt.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
 Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
 2.3.1 PKW-Stellplätze sowie Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 2.3.2 Entwicklungsziel: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
 Maßnahme: Die Fläche ist als ein- bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd sollte erst ab 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
 Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.
 2.3.3 Entwicklungsziel: Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Jossa
 Maßnahme: Rückbau vorhandener Wanderhindernisse im Fließgewässer (GESIS-Objekt-Nr. gem. Wasserriemrichtlinie für Wanderhindernisse im Kreis Fulda). Die detaillierte Maßnahmenplanung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
 2.4.1 In der Fläche gemäß 1.2.6.2 mit der lfd. Nr. 1 ist eine 3-reihige Strauchhecke mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Zur Artenauswahl vgl. 2.4.3.
 2.4.2 Die Fläche gemäß 1.2.6.2 mit der lfd. Nr. 2 ist im Abstand von 10 m unter Einbeziehung des Bestandes mit Laubbäumen 1. Ordnung der Sorte Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu bepflanzen.
 2.4.3 In der Fläche gemäß 1.2.6.2 mit der lfd. Nr. 3 ist eine zum Offenland hin gestufte Baum- / Strauchhecke mit Gras- / Krautrain anzulegen. Die Anlage der Baum- / Strauchhecke erfolgt 5–7 reihig, der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,0 m. Entlang der Gewerbebletze (1–2. Pflanzreihe) erfolgt die gruppenweise Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung, dazwischen Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung. Zum Offenland hin erfolgt die Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung, danach Großsträucher (3–5. Pflanzreihe) und Sträucher (6–7. Pflanzreihe). Die Heckenbreite (Reihenzahl) ist zwecks Anlage eines buchtigen Gehölzrandes zu variieren. Zum Offenland ist durch Sukzession ein Gras- / Krautrain zu entwickeln.
- Artenliste
 Bäume 1. Ordnung
 Quercus robur – Stieleiche
 Bäume 2. Ordnung
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Populus tremula – Espe
 Betula pendula – Hängebirke
 Salix caprea – Salweide
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Sträucher
 Corylus avellana – Hasel
 Fraxinus alnus – Faulbaum
 Crataegus monogyna – Eingriffiger Weißdorn
 Crataegus laevigata – Zweigriffiger Weißdorn
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rosa canina – Hundrose
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- 2.4.4 Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe 2–6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.5 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrünungen haben die Angrenzenden auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

- 2.6 Flächen und Maßnahmen, die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden:
 Die Flächen und Maßnahmen gemäß Plankarte 2 bis 7 werden dem Eingriff im Plangebiet als Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt:
 Die gewerbliche Nutzung in Bauabschnitt 2 ist erst zulässig, wenn mind. 60 % der gewerblichen Baulflächen im Bauabschnitt 1 entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden und für die Feilernerpopulation geeignete Ersatzhabitate nachgewiesen werden können.
- ### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.1 Dachgestaltung gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 Zulässig sind Dachneigungen von 2°-45° in Form von Sattel-, Flach-, Pult- sowie Sheddächern. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 Zur Dachdeckung sind dunkle Farbton, helle, nicht glänzende Materialien sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt unberührt.
- 3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeerikante zzgl. nach innen abgewinkeltem Oberleiterschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen.
- ### 4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung nach § 37 Abs. 4 HWG
- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- ### 5 Hinweise
- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hosenfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Gemäß § 20 HDSchG:
 Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Innerhalb der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Schletzenhausen, Flur 4 (Plankarte 4 und 5) befinden sich Stromversorgungsanlagen der UWAG Netz GmbH.
- ### Verfahrensvermerke:
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.04.2009
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.12.2009
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.12.2009
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.12.2009
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.06.2012
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 13.12.2012
 Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Hosenfeld.
- ### Ausfertigungsvermerk:
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten worden sind.
- Hosenfeld, den 01. Aug. 2014

 Bürgermeister
- Hosenfeld, den 01. Aug. 2014

 Bürgermeister
- Hosenfeld, den 01. Aug. 2014

 Bürgermeister
- Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)
- Planungsbüro Jäger, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35446 Linden – Tel. 06403 / 9531-0, Fax 9531-30
 Stand: 22.09.2009
 Gemeinde Hosenfeld, Ortsteil Hainzell
 Bebauungsplan Nr. 8 "Am Schläberig"
 Bearbeiter: sgah
 CAD: Reeling
 Maßstab: 1:1000 / 1:2.000
 Satzung