

**Zeichenerklärung**

	<b>Katasteramtliche Darstellungen</b>		<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>
Flur 1	Flurnummer	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)		Elektrizität - Trafostation
15/8	Flurstücksnummer	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)		Vorh. 20 KV-Freileitung
	Polygonpunkt	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Leitungsrecht für Stromversorgungskabel
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein	6,50m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze Traufhöhe i.M. über vorhandene Geländehöhe an der Talseite (gemessen ab OK Dachhaut im Anschnitt mit der Außenwand)		<b>Flächen für Aufschüttungen</b>
	vorh. Bebauung		<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall nach Erfordernis des Schallgutachters)
	<b>Planzeichen</b>		Baugrenze		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Gewerbegebiet		überbaubare Flächen		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Gewerbegebiet mit Einschränkung		Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung		<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Mischgebiet		<b>Verkehrsflächen</b>		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
			Straßenverkehrsflächen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
			Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

**A) VORBEMERKUNGEN**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
7. Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**B) FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**1.1 Nutzungseinschränkung**

§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB und § 1 (5 u. 9) BauNVO

Für das Planungsgebiet werden folgende Nutzungseinschränkungen festgelegt:

**Schallschutz**

Im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes zwischen Frankfurter Straße und Feldweg, Flurstück 56, sind in einer Tiefe von 50 m grundsätzlich nur „nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig. Andere Gewerbebetriebe sind in diesem Bereich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere baugestalterische Maßnahmen, wie geschlossene Wand zum Mischgebiet hin oder Schallschutzwände dem erhöhten Schallschutzpegel Rechnung getragen wird. Die flächenbezogenen Schallschutzpegel werden in diesem Bereich festgesetzt auf LEK tags 57 dB (A) m² und LEK nachts 40 dB (A) m².

**Lufthygiene und Bioklima**

Zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft abzuleiten.

**Erläuterung:**

- **Störende Emissionen** im Sinne dieser Festsetzungen sind Emissionen die in angrenzenden bzw. im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegenen Wohngebieten oder sonstigen Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG oder unzumutbaren Immissionseinwirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können. Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissionswerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der Einzelgenehmigung.
- **Bodennahe Emissionen** im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist.
- **Das Immissionsniveau** der im Wirkungsbereich gelegenen Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist gem. den Vorgaben der TA-Luft in die Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungs-inversionen) einzubeziehen.

**3) Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Bauweise offene Bauweise

**2) Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Grundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Mindestgröße:	F (in qm)	2.000
Mindestbreite:	b (in m)	40
Mindesttiefe:	t (in m)	40

**4) Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

	1,50 m Gehweg	Straßenverkehrsfläche
	6,00 m Fahrbahn	
	0,50 m Schrammbord	
	5,00 m Gesamtbreite einschl. Bankette und Wegeseitengraben	Landw. Wirtschaftsweg

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (geschl. Einfriedung)**

Jedes Grundstück darf pro Straßenseite grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt in der für den Betrieb erforderlichen Breite erhalten, sofern in diesem Bereich nicht ein Ein- und Ausfahrtsverbot vorhanden ist. Bei Straßenfronten über 60 m Länge kann im Wege der Ausnahme eine 2. Ein- und Ausfahrt zugelassen werden.

**5) Stellplätze und Garagen**

Garagen sind – auch bei festgesetztem Bauwuch – an der Nachbargrenze zulässig. Es gelten für die maximalen Abmessungen die Vorschriften des § 6 (10) der HBO 2002. In allen anderen Fällen setzt die Grenzbebauung das Einvernehmen des Nachbarn voraus.

Für die Zahl und Gestaltung der notwendigen KFZ-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablesesatzung der Gemeinde Hosenfeld in der gültigen Fassung maßgebend. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z. B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Bestimmungen der GaVO in der gültigen Fassung. Kellergaragen können gestattet werden, wenn der Einschnitt in das Gelände nicht mehr als 1,00 m beträgt.

**6) Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB**

**Wasserversorgung und Entwässerung**

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weitere erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

**Telefon und Strom**

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die Telekom AG und das Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet ein Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden. Die vorh. 20 KV-Freileitung wird im Bedarfsfall durch das Überlandwerk in die nicht überbaubare Fläche verlegt bzw. verkabelt.

**7) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 26 BauGB**

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

**8) Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO**

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis 3,00 m Traufhöhe zulässig. Dachformen und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

**C) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**a) Dachgestaltung:**

Dachform:	für Betriebsgebäude: Flach-, Sattel-, Sheddach für Büro-, Verwaltungs- und ausnahme- weise zul. Wohngebäude Flach-, Sattel- oder Walmdach bis 25°, Ausnahmen für Sheddächer zulässig
Dachneigung:	dunkel oder ziegelrot zulässig, unzulässig naturzementgrau zulässig
Dacheindeckung:	Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 1,00 m betragen, wobei die zulässige Vollgeschosszahl gem. HBO und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden dürfen.
Dachgauben: Drempel: (Kniestock)	

**b) Einfriedigungen:**

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Zulässige Höhe 2,00 m einschl. Sockelmauern. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm über Gelände, straßenseitig nur bis 50 cm über Straßenoberkante errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

**c) Bepflanzung:**

Die Randflächen des Plangebietes sind zur Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft mit Baum- und Strauchgruppen durchgehend 5,00 m breit anzupflanzen und vom Eigentümer dauernd zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mind. 30 v. H. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen. Diese Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (1 höherwachsender Baum entspricht 10 qm, 1 Strauch entspricht 1,0 qm).

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung durch Bauflächen im Südwesten des vorh. Verbrauchermarktes (Parzelle 15/10) ist neben der Entsiegelung der bestehenden Parkplatflächen am Standort des festgesetzten Lärmschutzwalls der Wall selbst gemäß der vor beschriebenen Ausführung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es werden folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:

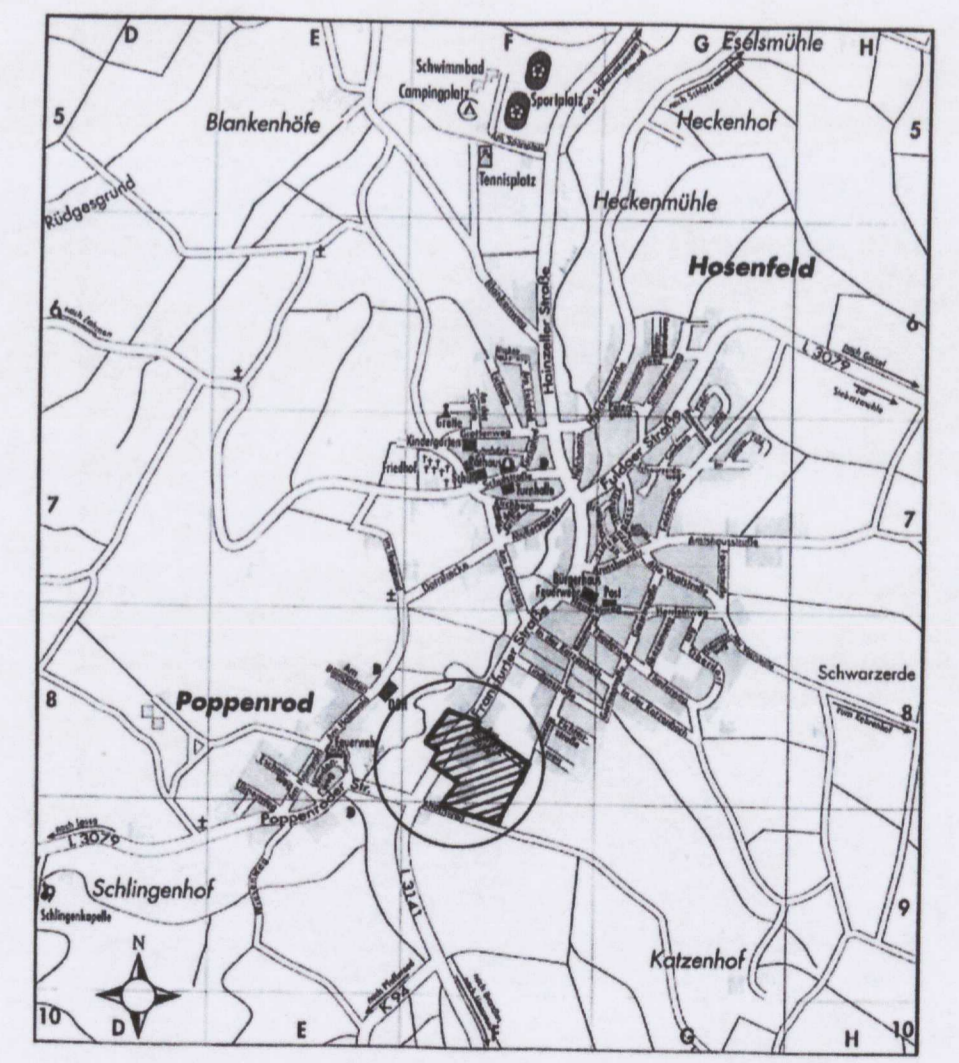
- Bäume:** Linden, Ahorn, Stieleiche, Birke, Eberesche, Obstbäume  
**Sträucher:** Feldahorn, Haselnuss, Hundrose, Hartriegel, Salweide  
**Hinweis!** Bei der Bepflanzung sind die dem Hess. Nachbarrechtsgesetz entsprechenden Grenzabstände einzuhalten

**D) VERFAHRENSVERMERKE IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB**

1. Die Gemeindevertretung hat am 26. August 2010 die Aufstellung nach § 2 Abs. 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Die Hermetzäcker" Hosenfeld OT Poppenrod beschlossen. Der Beschluss wurde am 10. September 2010 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 01.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
  3. Der Entwurf mit Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes hat über die Dauer eines Monats vom 08.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 28.02.2011 gemäß § 4 Abs. 2.
  5. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Hosenfeld, den 14. JAN. 2013
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hosenfeld
- 
- Block  
- Block -  
Bürgermeister
- Hosenfeld, den 14. JAN. 2013
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hosenfeld
- 
- Block  
- Block -  
Bürgermeister

**Gemeinde Hosenfeld**  
Landkreis Fulda

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3  
Hosenfeld OT Poppenrod  
Gewerbegebiet „Die Hermetzäcker“



Übersichtskarte