

# Satzung der Gemeinde Hosenfeld

## Über den Bebauungsplan Nr. 9 Allgemeines Wohngebiet [WA] »Am Weißen Stein« Gemarkung Hainzell Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. April 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

**Präambel**  
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Hosenfeld vom xx.xx.2018 nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB folgende Satzung zum Bebauungsplan [WA] »Am Weißen Stein« gefasst.

### B Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO

- (1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 BauNVO):
  1. Wohngebäude,
  2. Räume für freie Berufe,
  3. dem Wohnen untergeordnete kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- (3) Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

- 2.1 **Grundflächenzahl**  
Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 40 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**  
(1) Im Baugebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe (Wandhöhe) und als Firsthöhe bestimmt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO).  
(2) Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche der das Baugebiet erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche.  
(3) Die maximale Höhe von 12,5 m darf von der Firstlinie des Wohngebäude nicht überschritten werden.  
(4) Die maximale Höhe von 6,25 m darf von der Trauflinie des Wohngebäudes nicht überschritten werden.

#### 3 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Bereiche dienen als Pflanzfläche zur Eingrünung des Baugebietes. Auf diesen Fläche sind Bäume und Sträucher mindestens 3-reihig (Pflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m, versetzte Reihen) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

| Pflanzliste - Sträucher                  |  |
|--|--|
| v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m | - Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )  |
|  | - Weißer Hirtenegel ( <i>Cornus mas</i> )      |
|  | - Hartleipel ( <i>Cornus sanguinea</i> )       |
|  | - Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )            |
|  | - Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )       |
|  | - Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ) |
|  | - Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )         |
|  | - Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) |
|  | - Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )        |

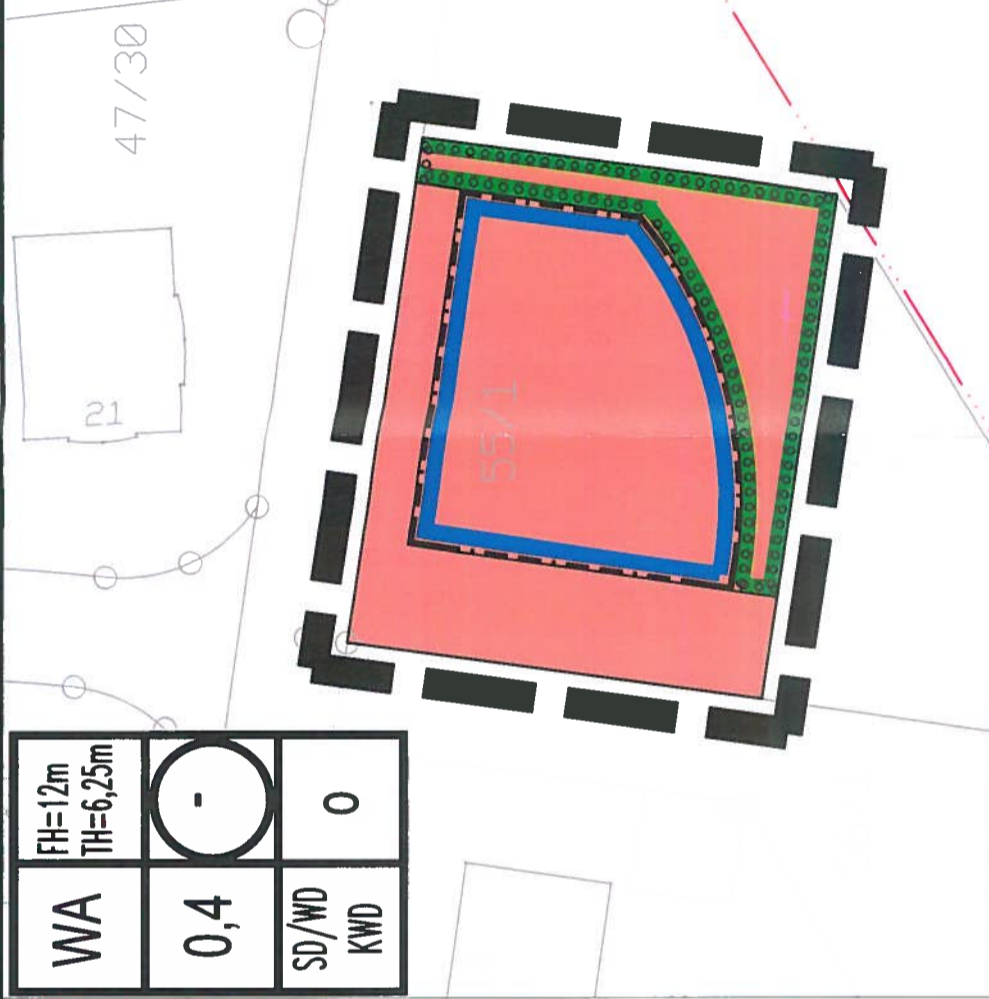
#### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Besondere Vorschriften über die äußere

##### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform  
Als Dachform ist nur das Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach zulässig.

##### 4.2 Dachgestaltung

Als Dachfarbe ist ziegelrot oder andere gedeckte Farben zulässig.



### VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde von der Gemeindevertretung gemäß § 2 I BauGB am 14.12.2017 beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am 14.12.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich dem 02.02.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich dem 02.02.2018.

Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2018 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der geänderte Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 19.04.2018 gebilligt; die Planunterlagen sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich dem 06.06.2018.

Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2018 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB wurde am 14.06.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Hosenfeld, den **21. Juni 2018**

Peter Matolepszy, Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

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

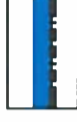


Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
(FH = zulässige Firsthöhe; TH = zulässige Traufhöhe)

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



Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)



nur offene Bebauung zulässig

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Einzelsäumen/Heister), Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



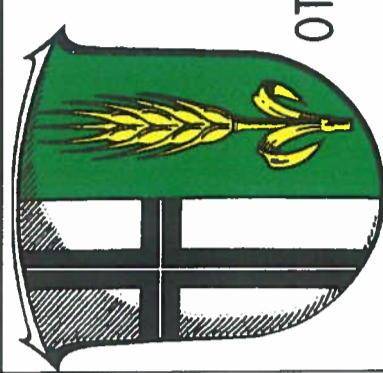
Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücknummern



vorhandener Gebäudebestand



Maßstab 1 : 500



## Bebauungsplan Nr. 9 gem. § 13b BauGB

## WA »Am Weißen Stein« OT Hainzell Gemeinde Hosenfeld

Andreas Malcherek – Matthes  
Immobilien- und Grundstücksberatung  
Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim  
E-Mail: a.malcherek-matthes@t-online.de • Fon: 036946/34341 • Mobil: 0176/615 88 722