

Bebauungsplan Nr. 17 "Alte Wiese"

Gemeinde Hosenfeld, Gemarkung Hosenfeld



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, § 16-22 BauNVO)**

WA	II
0,4	FH = max. 9 m

 Allgemeines Wohngebiet
 GRZ: Zahl der Vollgeschosse
 Firsthöhe: Höhe der baulichen Anlage über öffentliche Verkehrsfläche in Meter
- Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünflächen
- 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 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, sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Angaben aus der Flurkarte**

9	Flurstücksgrenze und -nummern		Gebäude, Hausnummer
	Flurgrenze		
- Nachrichtliche Übernahme**

7 m	Bemaßung in Meter		Böschung
	Unterirdisch/ ungefähre Lage Kanäle und Leitungen, geplant		T: Trinkwasserleitung, geplant
	M: Mischwasserleitung, geplant		

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 Beherbergungsgewerbes, 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 Anlage 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 (Planstraße) in der Mitte des Grundstücks gemessen.
 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine maximale Firsthöhe (FH) von max. 9 m über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße (Planstraße), 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 (Planstraße), 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 HBO)**
 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 HBO 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 HBO)**
 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 HBO**
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (auf dem eigenen Grundstück) zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Verkehrsfächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Erschließung**
Äußere Erschließung des „Allgemeinen Wohngebiets“
 Die im Westen des Bebauungsplans festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der äußeren Erschließung des „Allgemeinen Wohngebiets“. Die Straßenverkehrsfläche ist 7,00 m breit dimensioniert.
Innere Erschließung des „Allgemeinen Wohngebiets“
 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ wird zur inneren Erschließung der Baugrundstücke eine 6,21 m (Tiefbord) 0,16 m, 4,50m Fahrbahn (Asphalt), 0,3 m Rinne, 1,25m Gehweg (Pflaster), ohne Böschung) breite Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt.
 Die Aufteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche (äußere und innere Erschließung) in Fahrbahn usw. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

- Dachform/ Dachneigung der Hauptnutzung**
 In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Zelttücher, Pultdächer und Flachdächer für die Hauptnutzung zulässig.
 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Dacheindeckung/ Dachfarbe**
 Es sind nur kleinteilige Dachpfannen in der Farbe ziegelrot, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung 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.
- Dachaufbauten (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**
Gaube
 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Dachlängen nicht überschreiten.
 Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez- und Schlegelgauben 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 Dacheindeckung oder entsprechend angepasst aus kleinteiligen natürlichen Materialien zu verkleiden.
- 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 (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.
- Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Hiervon sind 20 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 250 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 m einzuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind bei der Anpflanzung zu beachten.
 Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen (12-14°) 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.
 Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie an gleicher Stelle durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
 Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist als extensive Frischwiese zu entwickeln (Grünlandextensivierung). Die Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Der erste Schnitt ist Mitte Juni, der zweite Schnitt frühestens ab 15. September vorzunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

- ### 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 Oberhessen“) zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einheimische Bäume	Einheimische Sträucher:
- <i>Acer campestre</i> Feldahorn	- <i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel
- <i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	- <i>Corylus avellana</i> Hasel
- <i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	- <i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn
- <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	- <i>Euonymus europaeus</i> Pfaffenhütchen
- <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	- <i>Ligustrum vulgare</i> Liguster
- <i>Quercus petraea</i> Traubeneiche	- <i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
- <i>Quercus robur</i> Stieleiche	- <i>Prunus spinosa</i> Schlehe
- <i>Salix caprea</i> Sal-Weide	- <i>Rosa canina</i> agg. Hundrose
- <i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	- <i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
- <i>Tilia cordata</i> Winterlinde	- <i>Viburnum opulus</i> Schneeball
- <i>Ulmus glabra</i> Bergulme	

 - Hochstämmige Obstbäume, regionale Kulturobstsorten

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

- Abstandsfläche (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 6 HBO)**
 Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.
- Anlagen für Abfälle (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 5 HBO)**
 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO)**
 Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Sie sind entweder als transparent und leicht wirkende Zäune oder als Heckenbepflanzung zulässig.
 Der Verlauf der Einfriedigungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm zu betragen.
 Die Zauneinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Einfriedigungen können zudem als Heckenbepflanzungen zugelassen werden. Dabei dürfen Zäune und Hecken die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern.
- Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind außerdem zulässig.
 Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich und materialmäßig an das Hauptgebäude anzupassen sind.
 Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.
- Dachformen und -gestaltungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Dachform/ Dachneigung der Hauptnutzung**
 In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sowie Zelttücher, Pultdächer und Flachdächer für die Hauptnutzung zulässig.
 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- Dacheindeckung/ Dachfarbe**
 Es sind nur kleinteilige Dachpfannen in der Farbe ziegelrot, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung 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.
- Dachaufbauten (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**
Gaube
 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Dachlängen nicht überschreiten.
 Die senkrechte Ansichtshöhe darf bei Trapez- und Schlegelgauben 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 Dacheindeckung oder entsprechend angepasst aus kleinteiligen natürlichen Materialien zu verkleiden.
- 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 (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.

VERMERKE

Dem Bebauungsplan der Gemeinde Hosenfeld liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- 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 Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2021, gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in den amtlichen Bekanntmachungen vom 25.02.2022. 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 07.03.2022. bis 07.04.2022 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:
 Der Satzungsbeschluss hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.02.2023 in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausliegen. 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 27.04.2023 als Satzung beschlossen.
 Hosenfeld, den 28. Mai 2023

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Hosenfeld, den 28. Mai 2023

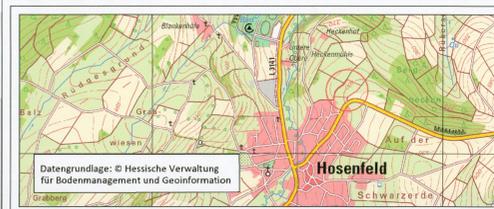
Der Bürgermeister



Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am 4. Aug. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 31. Juli 2023

Der Bürgermeister







Gemeinde Hosenfeld

Gemarkung Hosenfeld

Bebauungsplan Nr. 17 "Alte Wiese"

Übersichtskarte:	M 1: 2.000	 Biedrichstr. 8c 61200 Wölfersheim Tel.: (0636) 9 89 36-40 Fax: (0636) 9 89 36-60 mail@regiokonzept.de www.regiokonzept.de
Bebauungsplan:	M 1: 1.000	
Grundlagen:	ALK 2021, TK25	
Stand:	April 2023	
Gezeichnet:	S. Müller	