

Textliche Festsetzungen B-Plan 21 „Westliches Sanierungsgebiet“

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes soweit sie nicht mit der Grenze des Bebauungsplanes identisch ist.
	Baulinie (zwingender Anbau)
	Baugrenze (zurücktreten zulässig)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	überbaubare Grundstücksfläche
	Hauptfährtrichtung, verbindlich
<u>Art der baulichen Nutzung</u>	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind zulässig.
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind zulässig.
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO), im Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, im 1. Obergeschoß ist eine Wohnnutzung zulässig, ab 2. Obergeschoß wird die Wohnnutzung zwingend vorgeschrieben.
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) Es sind nur die nach § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO zulässigen, wohnverträglichen Tierhaltungsformen möglich. Die Grenzwerte der Genehmigungspflicht nach der dritten DVO zum Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen nicht erreicht werden.

Gebiet	WA	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 6
Bauweise	o	g	g	g	g	g	g
Geschoßzahl (zwingend)	(11)	(1)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	0,4	0,5	0,7	0,5	0,7
Geschoßflächenzahl GFZ	(0,8)	(0,5)	(0,8)	(1,0)	(1,4)	(1,5)	(2,0)
Dachneigung (mindestens)	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°
Dachgauben	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gebäudehöhe maximal	6,00	4,00	6,00	6,00	6,00	9,5	9,5

Gebiet	MI 7	MI 8	MI 9	MK 1	MK 2	MK 3	MK 4	MD 1	MD 2
Bauweise	g	o	g	g	g	g	g	g	g
Geschoßzahl (zwingend)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(1)	(11)	(1)	(1)
Grundflächenzahl GRZ	1,0	0,4	0,8	0,7	1,0	0,7	1,0	0,5	0,7
Geschoßflächenzahl GFZ	(3,0)	(0,8)	(2,4)	(2,0)	(3,0)	(1,4)	(2,5)	(1,0)	(1,4)
Dachneigung (mindestens)	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°	45°
Dachgauben	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gebäudehöhe maximal	9,50	9,50	9,50	10,0	10,0	6,0	10,0	6,0	6,0

Erläuterungen zu den vorgenannten Begriffen:

Bauweise

o = offene

Ausnahmen von der offenen Bauweise sind zulässig, soweit diese den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht widersprechen und aus Gründen der Denkmalpflege und der städtebaulichen Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes erforderlich sind.

Weiterhin können Ausnahmen von der offenen Bauweise entsprechend den Bestimmungen des § 7 Abs. 2 Satz 2 und 3 der HBD zugelassen werden.

g = geschlossene

Mit Rücksicht auf das zu erhaltende historische Stadtbild kann in Einzelfällen eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise zugelassen werden.

§ 36 HBD ist zu beachten.

Zum Schutze des Maßstabs der historischen Bebauung sind bei Baumaßnahmen im Bereich festgesetzter Baulinien Zäsuren in Form von Mauernischen, Gebäudevorsprüngen oder durch Wechsel in Struktur, Farbgebung oder durch sonstige insbesondere vertikale Fassadengliederungen vorzusehen.

Geschoßzahl

(1) (11) - Zahl der Vollgeschosse zwingend.

Soweit in einzelnen Gebäudegrundrissen oder Grundstücksflächen die Geschoßzahlen zwingend festgesetzt sind z. B. (1) (11) haben diese Vorrang vor den allgemeinen Festsetzungen der Geschoßzahlen. Wenn im Rahmen der HBD vom 16.12.1977 (GVBl. 1, 1978 S. 2) Keller und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle die Maximalhöhe überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteiles auf dem Grundstück gesichert ist.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind nur als eingeschossige Bauwerke zulässig.

GRZ und GFZ

In Anwendung des § 17 Abs. 9 und 10 der BauNVO werden die Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 3 bis 5 zur Angleichung an vorhandene Situationen und aus Gründen der Denkmalpflege überschritten.

Soweit in einzelnen Gebäudegrundrissen oder Grundstücksflächen die Grundflächenzahlen oder Geschoßflächenzahlen gesondert festgesetzt sind, haben diese Vorrang vor den allgemeinen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

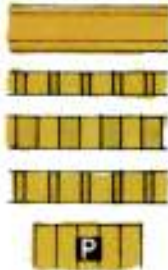
GRZ	GFZ
0,7	0,9

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf



Verwaltungsgebäude
Post
Kirche
Kindergarten - Altenheim
Stadthalle - Museum

Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit
Bürgersteigen
öffentlicher Fußweg
öffentliche Verkehrsflächen mit gleich-
berechtigten Fußgänger- und Fahrverkehr
Fußgängerbereiche
öffentliche Parkplätze

Versorgungsanlagen



Umformerstation



Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Kinderspielplatz
Verkehrsanlagen begleitendes Grün



Erhaltung von Bäumen



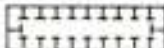
Festsetzung für die Anpflanzung von heimischen Bäumen



Erhaltung von Sträuchern



Festsetzung für die Anpflanzung von heimischen Sträuchern



Flächen zur Erhaltung siedlungsgebundener
Wildpflanzen

Wasserflächen



Bachlauf



Gebäude oder bauliche Anlagen, die im Sinne
des § 2 des HDSchG als Kulturdenkmale in das Denk-
malbuch eingetragen sind oder eingetragen werden
sollen.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet
gilt § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.



vorhandene Bebauung, Gebäude, die von Maßnahmen
nach § 10 StBauFG nicht betroffen sind. Ein
Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach
§ 39 e BBauG ist nicht ausgeschlossen.



Gebäude oder bauliche Anlagen, die bereits beseitigt wurden.



vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

6.2
3

Grundstücksbezeichnung

Nutzungsausschlüsse und -einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauVO

1. Die Erstellung von Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
Für alle Gebiete, außer dem Dorfgebiet (MD), wird festgesetzt:
 - a) Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nur zulässig, soweit sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung oder -Zucht dienen.
 - b) Ställe oder sonstige Nebenanlagen für Schweinehaltung sind nicht zulässig.
3. In den Mischgebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.
4. Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume und Sportanlagen dürfen eine Lichtpunkthöhe von 14 m nicht überschreiten. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu betreiben, daß Nachbargrundstücke nicht störend beeinträchtigt und nur Verkehrsflächen ausgeleuchtet werden.
5. Betriebe mit Sex-Darbietungen nach § 33 a der Gewerbeordnung sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen nach § 33 i der Gewerbeordnung sind nicht zulässig.
6. Im MD-Gebiet ist eine Gülleentmischung nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß § 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Die von der Stadt Hofgeismar gem. § 118 HBO erlassenen Satzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 - 1.1 Satzung über Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen v. 10.04.1979
 - 1.2 Satzung über die Gestaltung, Größe u. Zahl der Stellplätze u. Garagen für Kraftfahrzeuge vom 25.09.1979
 - 1.3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hofgeismar v. 17.03.1981
 - 1.4 Satzung über Baugestaltung und über Werbeanlagen im besonders schutzwürdigen Gebiet der Stadt Hofgeismar v. 22.06.1983
2. Grünordnung
 - 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gebieten MK mindestens 30 %, MD und MI mindestens 50 %, WA mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen u. zu unterhalten. Dabei ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - 2.2 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.