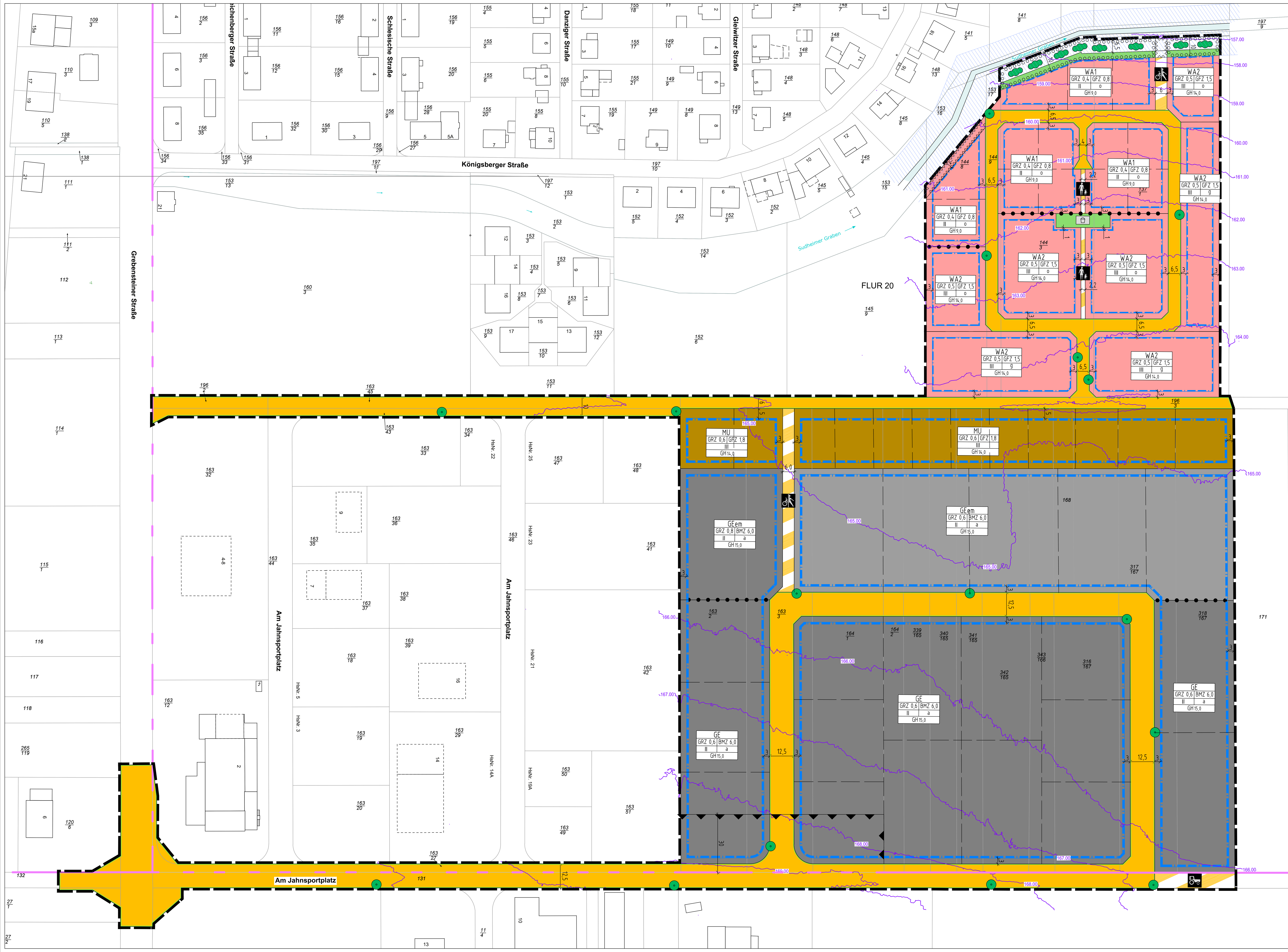
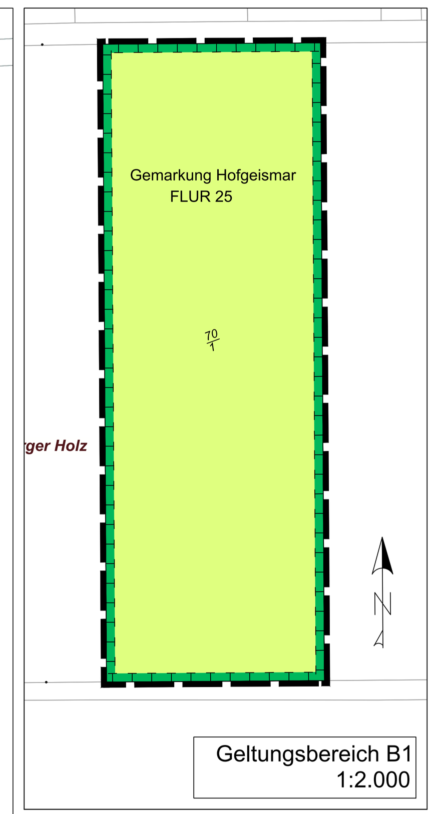
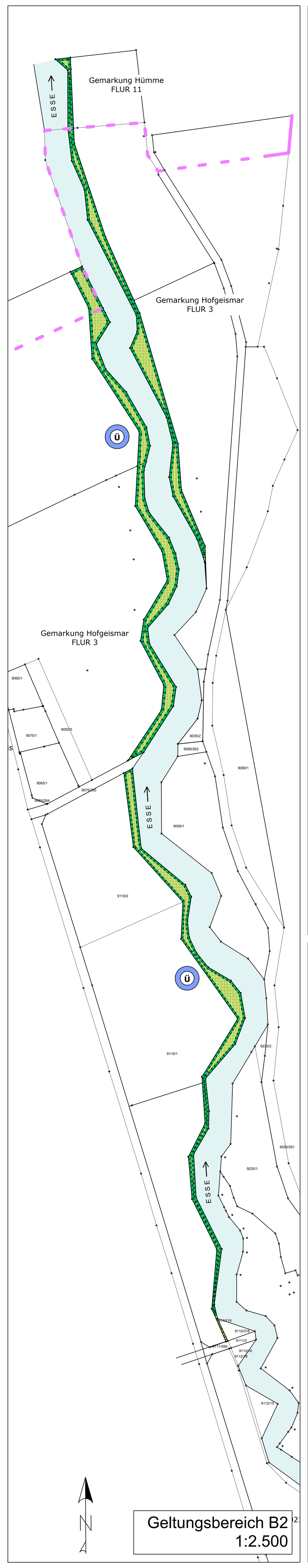
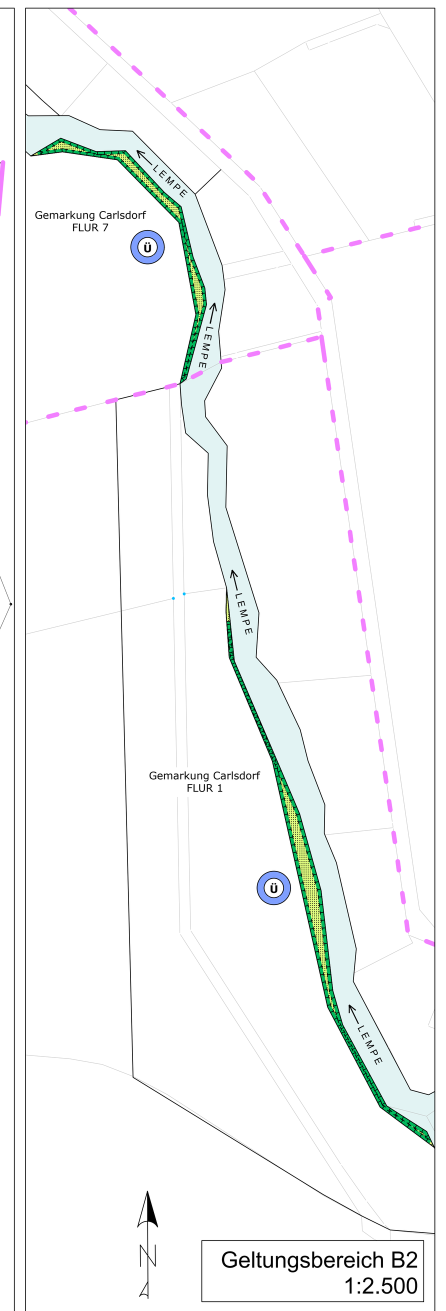








VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenvertretung der Stadt Hofgeismar in der Sitzung am 31.01.2022 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hofgesimar, den ....

....
(Torben Busse)
- Bürgermeister -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost" mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 10.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023. Sie war am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2023.

Hofgeismar, den ....

....
(Torben Busse)
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegung (gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Stadtverordnetenvertretung der Stadt Hofgeismar auf ihrer Sitzung am 17.07.2023 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost" mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023. Sie war am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung und Offenlegung der Entwurfsunterlagen wurden im Internet veröffentlicht unter: *http://www.hofgeismar.de/wirtschaft/bauleitplanung*.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023, für das Regierungspräsidium Kassel verlängert bis einschließlich dem 06.10.2023.

Hofgeismar, den ....

....
(Torben Busse)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordentenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 11.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hofgeismar, den ....

....
(Torben Busse)
- Bürgermeister -

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am .... 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 67 in Kraft. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordentenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hofgeismar, den ....

....
(Torben Busse)
- Bürgermeister -

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
- MU — **Urbanes Gebiet** (§ 6a BauNVO)
- GE — **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
- GEem — **Gewerbegebiet, emissionsarm** (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung [Nutzungsschablone]
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

- GFZ 0,8 — **Geschossflächenzahl**, als Höchstmaß
- BMZ 6,0 — **Baumassenzahl**, als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl**, als Höchstmaß
- III — **Zahl der Vollgeschosse**, als Höchstmaß
- GH 14,0 m — **Gebäudehöhe**, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- g — **geschlossene Bauweise**
- o — **offene Bauweise**
- a — **abweichende Bauweise**
- **Baugrenze**

Festsetzung zur Höhenlage
(§ 9 (3) BauGB)

- 165,00 — **Geländehöhenlinie** = festgesetzte untere Bezugsebene zur Bemessung der Gebäudehöhen (Geländemodell ATKIS DGM 1 [mNN])

Verkehrsflächen; mit Leitungsrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)

Die spätere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Festsetzungen.

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Allgemeiner Zweckbestimmung**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsflächen - Besonderer Zweckbestimmung:**
  - Rad- und Gehweg mit Leitungsrecht für die Allgemeinheit
  - Gehweg
  - Landwirtschaftlicher Fahrweg

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- **Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist**

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- **öffentliche Siedlungsgrünanlage**
- **Spielplatz**

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungen und deren Erhalt; Flächen für die Landwirtschaft
(§§ 1a und 9 Abs. 1 Nrn. 18a, 20 und 25 BauGB, § 91 (3) HBO)

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - externe Kompensationsflächen im Geltungsbereich B** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- **Geltungsteilbereich B 1** - Acker bei Bio-/ Ökolandbau
- **Geltungsteilbereich B 2** - ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- **Gewässernahe Feldgehölzhecke** - anpflanzen, entwickeln und erhalten
- **Baum im Straßenraum** - anpflanzen und erhalten

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- **Bereich mit Nutzungseinschränkung, geruchsbedingt** (§ 9 (1) Nrn. 1 und 24 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 67** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Planungsvorschlag

- Grundstücksaufteilung, unverbindlicher Planungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 (3) HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im WA-Gebiet zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Folgende, der in § 4 BauNVO genannte Nutzungen, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig:
- Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im urbanen Gebiet (MU) zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen.

Folgenden, der in § 6a BauNVO genannten Nutzungen, sind im Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gewerbegebiet (GE)/ emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) (§ 8 BauNVO)

Für das emissionsarme Gewerbegebiet (GEem) gilt folgende Nutzungseinschränkung:
- An die Nutzungen im GEem werden hinsichtlich der Emissionen dieselben Anforderungen wie bei einer Lage im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) gestellt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEem). Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE und GEem) nicht zulässig:
- Tankstellen, die Kraftstoffe fossiler Herkunft verkaufen,
- Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur,
- Betriebe mit einer Geruchsemissionshäufigkeit von >/= 10 % der Jahresstunden, unter Beachtung des Geruchsgutachtens des INFA vom 09.04.2001,
- Wohnnutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Bereich der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB dargestellten Fläche (wegen Geruchsbelastungen).

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE/ GEem) zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) allgemein zulässig sind.
- Ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen ausnahmsweise auf einem ihrer bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten."

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dächer sowie gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Ausbauten sind dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu 1/2 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit Höhen von >/= 2,3 m überdecken.

Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet (MU), Gewerbegebiet (GE und GEem)

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf höchstens 10% der Dachfläche um maximal 1,0 m Höhe im WA-Gebiet sowie um max. 2,0 m Höhe im MU- und im GE/GEem-Gebiet überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Untere Bezugsebene für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche (= 0,0 m) an der Gebäudeaußenwand.

Die max. Gebäudehöhe (GH) gilt umlaufend um das Gebäude und darf an keiner Stelle zwischen der jeweiligen unteren Bezugsebene (Geländeoberfläche = 0,0 m) zum lotrechten Abschluss des Gebäudes an der oberen Dachkante (First o. a.) überschritten werden.

Zur Feststellung des unteren Höhenbezuges sind die in der **Planzeichnung** eingetragenen **Höhenlinien** verbindlich. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene untere Bezugsebenen sind linear zu interpolieren. Geländeveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bestimmungen gemäß § 6 (1) bis (10) der Hessischen Bauordnung (HBO) zu Abstandsflächen und Abständen gelten nicht, wenn die Festsetzungen des B-Plans Nr. 67 hiervon abweichen und andere Tiefen für die Abstandsflächen vorgeben.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebiet darf die gegenüber festgesetzten Verkehrsflächen dargestellte Baugrenze um bis zu 2,0 m Tiefe durch Stellplätze und Garagen überbaut werden.
Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o), sind im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig.

Urbanes Gebiet (MU)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Gebäude bis höchstens 50 m Länge zugelassen. Ab 25 m Gebäudefrontlänge ist die optische Wirkung der Baumasse durch architektonische Gliederungselemente oder eine Fassadenbegrünung mit lebenden Pflanzen zu unterbrechen.

Gewerbegebiet (GE und GEem)

Bei der für das Gewerbegebietes (GE und GEem) festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, sind abweichend gegenüber der offenen Bauweise (o) Gebäude bis 65 m Länge zulässig.

4. Stellplätze , Garagen, sonst. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO, HBO)

In dem Gewerbegebiet (GE und GEem) sind pro Baugrundstück höchstens zwei Zufahrten in jeweils bis zu max. 15 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können - sofern betriebsbedingt nachweislich erforderlich - mehr als zwei Grundstückszufahrten zugelassen werden.

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen im Gewerbegebiet (GE und GEem) nicht direkt von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Nicht schädlich verunreinigter **Niederschlag** darf max. bis zu einer Menge von 30 l/s je ha angeschlossener Grundstücksfläche in öffentliche Anlagen abgeleitet werden. Die Eigentümer haben durch geeignete Maßnahmen auf ihren Baugrundstücken dafür Sorge zu tragen, dass die zugelassene Einleitmenge nachweislich nicht überschritten wird. Hierzu notwendig und deshalb nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken zu bauen und zu betreiben sind Rückhalteanlagen mit kalibriertem Drosselabfluss (bspw. Retentionszisternen etc.) und/ oder Anlagen zur Niederschlagsversickerungen, ausgenommen Schachtversickerungen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlag zulässig bspw. als häusliches Brauchwasser, zur Grundstücksbewässerung oder als Löschwasserreserve soweit die geltenden hydrologischen, hygienischen, baurechtlichen und sonstigen Anforderungen nachweislich beachtet und eingehalten werden.
Der oberflächige Abfluss von Niederschlag auf benachbarte private oder öffentliche Flächen ist unzulässig.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das zum Vorhaben erstellte Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67. Die Umsetzung der schallschutztechnischen Anforderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) über einen städtebaulichen Vertrag an die k2s Projektentwicklungsgesellschaft mbH übertragen.

Von den festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz kann abgewichen oder auf sie kann teilweise oder ganz verzichtet werden, sofern der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet und für den Einzelfall nachgewiesen wird.

Planerischer Schallschutz

Als planerischer Schallschutz ist auf der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) eine wenigstens 10 m hohe, weitgehend geschlossene Bebauung vorzusehen.

Die Schlafräume und Kinderzimmer in der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind auf der zur Hauptgeräuschquelle abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Passiver Schallschutz

Bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 (2018) auszugestalten. Die Auslegung der Schalldämm-Maße hat auf Grundlage der DIN 4109-2 (2018) zu erfolgen. Hierfür sind die in dem schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 67, Anlage 7 ermittelten Lärmpegelbereiche (maßgebliche Außenlärmpegel) verbindliche Berechnungsgrundlage. Die Berechnung hierfür ist im Zuge der Bauantragsstellung prüfbar vorzulegen, im MU- und GE/GEem-Gebiet nur für geplante Wohnnutzungen. Im WA-Gebiet kann bei Verwirklichung des Gebäuderiegels im WA 2 (s. Planerischer Schallschutz) darauf verzichtet werden.

Falls aus Gründen des Schallschutzes erforderlich, sind zur ausreichenden Belüftung für die Schlafräume (einschließlich Gäste- und Kinderzimmer) an Fassaden mit >/= 45 dB(A), nachts, schallgedämmte Lüftungssysteme oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (besondere Fensterkonstruktion oder Fassadengestaltung) einzubauen.

7. Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung der Grundstücke
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Pflanzenliste

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu wählen:

I. Bäume im Verkehrsraum
als Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm:
Berg- und Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;

II. Anpflanzungen in Feldgehölzen und auf Grundstücken
als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm oder Heister, Höhe mind. 150 cm:
Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Kulturobst-Bäume;
als Sträucher, Höhe mind. 100 cm:
Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.

Gemäß Planzeichnung werden für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 folgende Anpflanzung und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:

Bäume im Straßenraum - anpflanzen und erhalten

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste I. auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der planzeichnerisch dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Gewässernahe Feldgehölzhecke - anpflanzen, entwickeln und erhalten

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche entlang des „Sudheimer Grabens" sind, in Abstimmung mit dem Landkreis Kassel (untere Wasserbehörde und untere Naturschutzbehörde), Gehölze der Pflanzenliste, II. anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m², je Heister 3 m², je Strauch 1,5 m². Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Begrünung von Grundstücken und Gebäuden

Frei- und Dachflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.
Die nachfolgend festgesetzte, anteilige Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Dachflächen ist für jedes Bauvorhaben grundstücksbezogen prüfbar (Freiflächenplan) nachzuweisen und vorzunehmen:

Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die Grundstücke sind anteilig wenigstens
zu 45% im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und
zu 20% im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Urbanen Gebiet (MU) und im Gewerbegebiet (GE und GEem)
als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, die erforderliche Stellplatzbegrünung und Flächen von Dachbegrünungen sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) hinausgehen.
Je angefangenen 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste, II. oder alternativ hierzu 5 St. Sträucher bzw. Heister der Pflanzenliste, II. anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen im Geltungsbereich sind wenigstens zu folgenden Anteilen ihrer Draufsicht extensiv zu begrünen:
- 50% im WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes mit geschlossener Bauweise (g),
- 25% im WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes,
- 50% im Urbanen Gebiet (MU) und
- 55% im Gewerbegebiet (GE/GEem).

Die extensive Dachbegrünung ist auf mind. 6 cm starkem, durchwurzelungsfähigem Substrat vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im Gewerbegebiet (GE/GEem) können ausnahmsweise Anteile der festgesetzten Dachbegrünung durch eine flächengleich erhöhte Eingrünung der betreffenden Grundstücksfläche abgelöst werden.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft; Flächen für die Landwirtschaft; Artenschutzmaßnahmen
(§§ 9 (1) Nrn. 18a, 20 und § 1a (3) BauGB; BNatSchG)

Externe Kompensationsflächen - Geltungsbereich B

Das durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" veranlasste Ausgleichserfordernis ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf externen Kompensationsflächen, die als Geltungsbereich B Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67 sind, wie folgt auszugleichen:

Geltungsteilbereich B1:
Das Flurstück-Nr. 70/1 in Flur 25, Gemarkung Hofgeismar wird gemäß § 9 (1) Nrn. 18a und 20 BauGB als ´Acker bei Bio-/ Ökolandbau´ (Nutzungs-Typ 11.195 gem. Anlage 3 zur Kompensationsverordnung Hessen) festgesetzt. Die Fläche ist künftig im Sinne dieser Festsetzung zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Zur rechtlichen und fachlichen Absicherung der Kompensationsmaßnahme wurde in enger Abstimmung mit der UNB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Vertragspartner sind die Stadt Hofgeismar und die Grundstückseigentümer.

Geltungsteilbereich B2:
Innerhalb der als Geltungsteilbereich B2 in der Planzeichnung (s. dort) dargestellten Gebiete werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dabei sind, entlang des Fließgewässer „Esse" insgesamt auf 8.327 m² Fläche in Flur 3, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt) und Flur 11, Gemarkung Hümme sowie entlang des Fließgewässers „Lempe" insgesamt auf 5.543 m² Fläche in Flur 1, Gemarkung Carlsdorf und Flur 18, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt), Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Uferbereiche vorzunehmen mit dem Ziel, diese Kompensationsflächen als ´ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte´ (Nutzungs-Typ 09.210 B gemäß Anl. 3 zur Kompensationsverordnung Hessen 2005) zu entwickeln. Die hierfür notwendigen Unterhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Kassel festzulegen und durchzuführen.

Festsetzungen zum Arten- und Insektenschutz

Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm, arten- sowie insektenfreundlich zu gestalten und auf das nachweisbar notwendige Maß einzuschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

Feldlerchen nutzen das Planungsgebiet und dessen Nahbereiche möglicherweise als Brutrevier. Basierend auf den hierzu vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten [BANU – Spangenberg am 09.10.2022, ergänzt am 25.05.2023], werden für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) folgende Flächen in der Gemarkung **Grebenstein** zur Verfügung gestellt: mind. 4.000 m² in Flur 11, Flurstücke-Nrn. 72, 73, 74/1 und 74/2 (alle anteilig). Die festgesetzten Flächen sind für geeignete Artenschutzmaßnahmen (Lerchenfenster, mind. 15 m breite Blühstreifen) zu entwickeln und zu erhalten. Zur rechtlichen Absicherung, flächenmäßigen Zuordnung und inhaltlichen Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Vertragspartner sind die Stadt Hofgeismar und die Grundstückseigentümer.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO)

Dach- und Fassadengestaltung

Die Verwendung von reflektierenden/ spiegelnden Materialien zur Gestaltung von Fassaden- und Dächern ist unzulässig.

Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung, -neigung und -ausrichtung sein.

Einfriedungen

Entlang des Straßenerschließungsrings im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen nur bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr sind im gesamten Geltungsbereich freizuhalten.

Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeflächen sind nur im Gewerbegebiet (GE und GEem) zulässig soweit es sich nicht um Werbung mit wechselndem, bewegtem, projiziertem oder spiegelndem Licht handelt.

NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GELTENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

- **Gewässer mit Uferrandstreifen** - "Sudheimer Graben" (GWZ 4483914)

Die für Gewässer und Uferrandstreifen geltenden Bestimmungen gemäß § 23 HWG zu § 38 WHG gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 67. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten.
Einleitungen in Gewässer und und bauliche Eingriffe im Gewässer- und Uferbereich sind erlaubnispflichtig.

- ü — **Überschwemmungsgebiete** - an Fließgewässern "Esse" und "Lempe"

Die Flächen im Teilgeltungsbereich B2 liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet von "Esse" (GWZ 448) bzw. "Lempe" (GWZ 4484). Hierfür geltende Bestimmungen nach §§ 78, 78a und 78c WHG sind einzuhalten.

Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des **Gebäudeenergiegesetzes** (GEG) und des **Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes** (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzlichen Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

Hinweis - Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz:
Sollten sich bei Bauarbeiten farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten zeigen, so sind die baulichen Tätigkeiten an dieser Stelle unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 - Bodenschutz beim RP Kassel ist sofort zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221), mit Wirkung vom 01.10.2023,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.Juli 2023 (BGBl. I S. 176), mit Wirkung vom 07.07.2023,

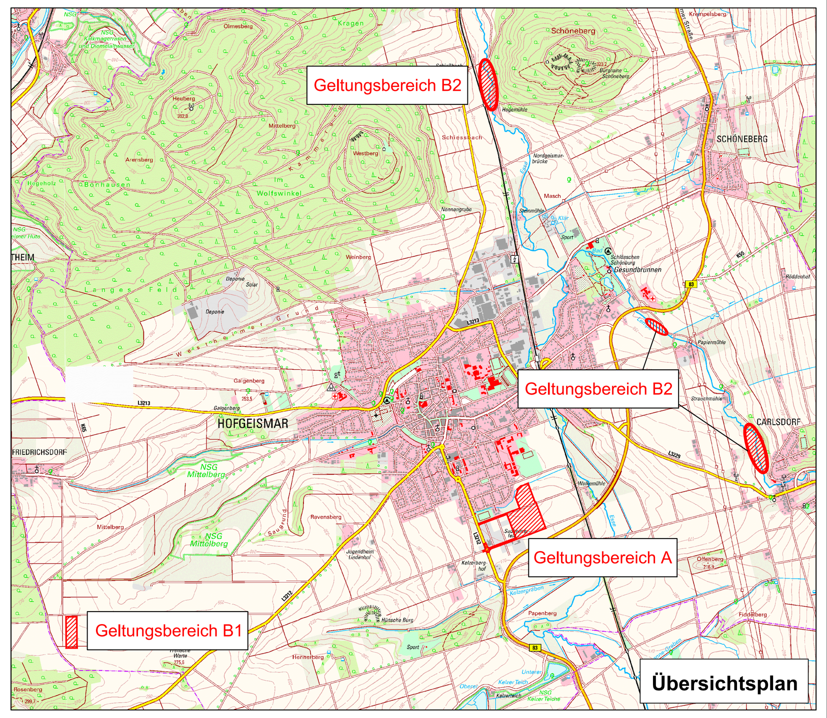
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

KATASTERGRUNDLAGEN

- 14 — Gebäude, Haus-Nr.
- FLUR 20 — Flurnummer
- Flurgrenze
- 136/1 — Flurstücks-Nr
- Flurstücksgrenze

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar, Flure 20 und 29.



Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost"
aufgestellt: im Dezember 2023

Stadt Hofgeismar
Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost"

Planaufsteller:
LZU
Ingenieurbüro
Lüpke + Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (05609) 80485-5
34292 Ahnatal E-Mail: info@lzu.de

Maßstab:	1:1.000
Blattgröße:	1160x800
gezeichnet:	Lüpke
geprüft:	Lüpke
geändert:	
erstellt:	08.12.2023
Datum:	11.12.2023