

[illegible]

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1. bis 11 BauNVO) Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)	Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) 0,4/0,6	Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) 550 m über NN max
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) 1,2	Bauweise offene Bauweise
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 29 BauNVO) Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO) mit Abstandsbemalung zur jeweiligen Grundstücksgrenze in [m]	
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
16. Sonstige Planzeichen	
Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen der Untertage	
Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern	
Flurgrenze	

**Satzung der Gemeinde Hosenfeld
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 [MI]
»Am Schneidershof« Gemarkung Hosenfeld
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB**

Rechtsgrundlagen

Ausgleichszuschub in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzettelverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2024 (GVBl. Nr. 32) geändert worden ist

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142), die zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90) geändert worden ist

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet [MI] gem. § 6 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- (1) Das mit [M] gekennzeichnete Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrie-
ben, da das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 6 BauNVO):
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe.
- (3) Ausnahmeweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 BauNVO):
1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. v. m. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
- (4) Nicht zulässig sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige und nach § 6 Abs. 3 BauNVO aus-
nahmeweise zulässige Nutzungen:
1. Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 2. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 3. Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 4. Vergnügungsgstätten aller Art (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet [WA] gem. § 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- (1) Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsatzung § 4 Abs. 2 BauNVO):
 1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO):
 1. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 2. Betriebe des Beraterberufes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
 4. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- (4) Nicht zulässig sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 1. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 2. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

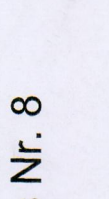
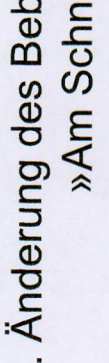
- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird als der höchste Punkt am jeweiligen Gebäude definiert, bei einem Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern (pfeilrecht) ist dies die Höhe der Oberkante der Dachhaut an seinem höchsten Punkt; bei Satteldächern bzw. Walmd- und Krüppelwalmhäuser der First.
- (2) Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung sowie auf dem Dach montierte Fotovoltaik- oder Föthermianlagen, etc., dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind absolute Höhen, welche die Gebäudehöhe zuzüglich der Geländehöhe in Meter (m) über NNH (Deutsches Hauptkriemnetz 2016) darstellen.

2.2 Grundflächenzahl

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Baulandzone darf im festgesetzten Mischgebiet 60 v. H. und im Allgemeinen Wohngebiet 40 v. H. des Baugebietes nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten, von Nebenanlagen, i. S. v. § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.3 Geschossflächenzahl

- (1) Die Geschossflächenzahl (Geschossflächenzahl – GFZ) der Baufächen beider festgesetzten Baugestaltungen darf nicht mehr als 1,2 betragen. Die Baufächen der Baugestaltungen, die nach dem 1. Januar 2017 genehmigt wurden, dürfen 1,20 v. H. der Baugrundstcksflche nicht berschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Die Flchen von Aufenthaltsrumen in anderen Geschossen einschlielich der zu ihnen gehrenden Treppentrume und einschlielich ihrer Umfassungswnde sind in Ausnahmefllen nicht anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« Gemeinde Hosenfeld - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -	Andreas Malchereck-Matthes Immobilien- und Grundstücksberatung	Baumtal 4 • 36205 Sontra E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 05653/919 7711 • Mobil: 0176/615 88 722	Plan-Nr. 1 gezeichnet: November 2024 geändert: März 2025 geändert:
		Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes Stand: 2025-06-12 Maßstab: 1 : 1.000		