



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (BVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hinweise

Niederschlagswasser: Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1946, DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist den Gemeindefunktionären Hofbieber und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit einem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung: bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

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

GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

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

GE GRZ - Grundflächenzahl: 0,8 als Höchstmaß
GFZ - Geschossflächenzahl: 2,4 als Höchstmaß

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH = 7,00 m Traufhöhe ab Höhenbezugspunkt
FH = 8,50 m Firsthöhe ab Höhenbezugspunkt

bis 8° Dachneigung

Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

▼ Zufahrt

sonstige Planzeichen

1	2	1 - Art der baulichen Nutzung
3	4	2 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
5	5	3 - Grundflächenzahl (GRZ)
GE II		4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8 (2,4)		5 - Dachform / Dachneigung
SD / PD / FD		
bis 8°		

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

--- Flurstücksgrenzen

□ Bestandsgebäude

+ Höhenbezugspunkt

■ geplante Bebauung

→ Gewässerrandstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO)
GE - Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
Als Nutzungsart wird für das Grundstück das "Gewerbegebiet (§8 BauNVO) definiert. Bei dem geplanten Vorhaben wird die Fläche der gewerblichen Nutzung zugeschrieben. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung werden für Gewerbegebiete nach §17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird ab Höhenbezugspunkt auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird ab Höhenbezugspunkt auf 8,50 m festgesetzt. Die Höhen werden gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zum Niveau des Höhenbezugspunkts der Zufahrtsstraße Raiffeisenstraße mit der Flurstücksnummer 51 festgelegt.

4. Dachform / Dachneigung
Die Dachformen des Gewerbegebiets werden auf Satteldächer/Pultdächer mit einer Dachneigung bis 8°, flach geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt. Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5. Stellplätze
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

6. Farbliche Gestaltung
Die farbliche Fassadengestaltung orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber. Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

7. Werbeanlagen
Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig; überdimensional große Werbefelder, hohe werbetürme und Werbeanlagen mit wechselnden Werbefeldern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen
Die Gestaltung der Einfriedungen orientiert sich an den Satzungen der Gemeinde Hofbieber. Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

9. Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- Gehölzflächen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

10. Geländeänderungen
Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländesprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbioologischen Maßnahmen auszuführen und zu begründen.

Die Entwurfsplanung des Büros Alt & Poppel vom 19.12.2022 (Blätter 1-4) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 21.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4" im Ortsteil Hofbieber gefasst. Entgegen der ursprünglichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2022 betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flurstück 54 in Gänze und nicht mehr wie zuvor Flur 15, Flurstück 1.

Hofbieber, den 21.07.2022

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister



GEMEINDE HOFBIEBER

Kreis Fulda
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43
Ortsteil Hofbieber
"Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4"

Gemarkung Hofbieber

Veranlasser:

GEMEINDE HOFBIEBER

Schulweg 5
36145 Hofbieber

Tel.: 06657 / 9870
Email: info@hofbieber.de

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hofbieber, den _____

- Siegel -
Markus Röder
Bürgermeister

Entwurfsverfasser:



Plan zum Satzungsbeschluss Planstand _____

Maßstab: 1:1000

Datum: 19.12.2022