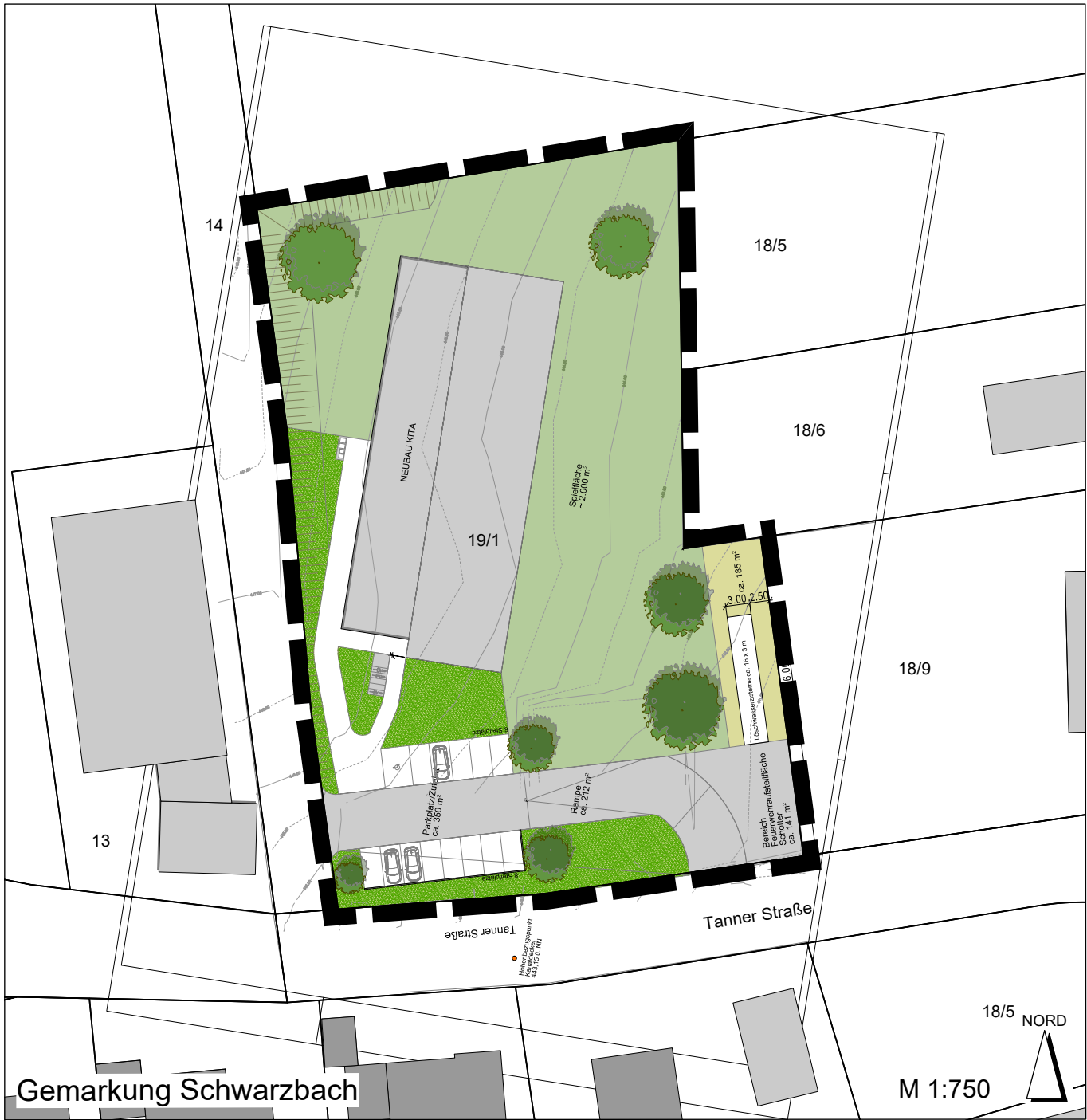




GEMEINDE Hofbieber, OT Schwarzbach

Bebauungsplan "Tanner Straße 36"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Naturschutzgesetz **HeNatG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hess. Bauordnung **HBO**, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAItBodSchG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Überlagerung bestehender Bauleitplanung:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Stöckfeld“ innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedinge **schädliche Bodenveränderungen**, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau Kindertagesstätte Schwarzbach“ in der Fassung vom 30.04.2026 sowie 05.08.2026, bestehend aus:

- Grundriss Erdgeschoss (Blatt 1),
- Ansichten Nord und Süd einschließlich Schnitt A–A (Blatt 2),
- Ansichten Ost und West (Blatt 3)
- Freiflächenplan mit Höhenbezugspunkt (Blatt 4 - vom 05.08.2026),

ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und verbindlich zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Es sind nur Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Nebenanlagen**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die für den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Spielgeräte, Spielanlagen, Fallschutzflächen, Sitzgelegenheiten, Sonnenschutzanlagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Gerätehäuser oder kleine Unterstände, zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung der jeweiligen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Fläche nicht widersprechen. Die Grundfläche dieser zusätzlichen Nebenanlagen darf insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

Bei der Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „**Bodenschutz für Bauausführende**“ zu beachten. Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

Außenbeleuchtung / Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind bei der Planung und Ausführung der Außenbeleuchtung insektenfreundliche und blendfreie Leuchtmittel zu verwenden. Es wird auf die „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ sowie auf Empfehlungen zur Reduzierung von Lichtverschmutzung hingewiesen.

Baugestaltungssatzung

Auf die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 HBO)

- Fassadengestaltung**
Bauliche Anlagen sind in natürlichen Materialfarbtönen zu halten. Grelle, fluoreszierende sowie stark reflektierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind unzulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Bauausschuss der Gemeinde Hofbieber beschloss am 11.06.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Tanner Straße 36".
- Frühzeitige Beteiligung**
Der Vorentwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.07.2026 bis einschließlich 07.08.2026 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. §§ 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 07.08.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

...



GEMEINDE Hofbieber OT Schwarzbach

Bebauungsplan "Tanner Straße 36"

Entwurf 15.08.2026

www.slrwienroeder.de