

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 z.B. **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
 2.2 z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
 2.3 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
WA ¹	Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm, Walm- und versetztes Pultdach	5,50 m	9,00 m
	Pultdach	5,50 m	7,00 m
	Flachdach		6,50 m
WA ²	Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm, Walm- und versetztes Pultdach	6,50 m	10,50 m
	Pultdach	6,50 m	8,50 m
	Flachdach		7,00 m

Bezugspunkt der Höhen:
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden teilweise unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

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

3.1 Offene Bauweise
 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.3 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen
 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen inkl. Gehwege werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Reduzierung der Versiegelung:
 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitflügige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
 Grundstücksfreiflächen:
 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Je Plansymbol ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (s. Pflanzliste). Eine Verschiebung von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
 In den Baugebieten ist je angefangene 300 m² versiegelter Fläche, mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 Zur äußeren Eingrünung ist gemäß Planzeichnung am Ostrand des Baugebietes eine zweireihige Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen (Arten s. Pflanzliste, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m abgewendet werden.

7. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

„Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“
 Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7, 1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Entlang der Hofbieberer Straße (L 3258) an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitteachse:

Lärmpegelbereich III
 übrige Fassaden Lärmpegelbereich II

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R_{w, res} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenaue Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) die ansonsten nur über geöffnete Fenster im Lärmpegelbereich III zu belüften wären, sind zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

8. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 z. B. 7 Bemaßung (in Meter)
 z. B. Fl. 1 Flurnummer
 z. B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
 z. B. 10/6 Flurstücknummer/-grenze und Grenzsteine gemäß Aufteilungsplan des Vermessungsbüros Balzer mit Stand vom 02.01.2019
 --- Flurgrenze
 --- Höhenlinien (m. ü. NN)
 - - - - - geplante Parzellierung (unverbindlich)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung
 Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.1 Dachneigung
 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeldächer mit einer Neigung von 20°-45°, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15°-45°, Pultdächer mit einer Neigung von 5°-35° sowie Flachdächer.
 Für Nebenanlagen i.d.S. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung
 Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer.

1.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

2. Außenwand- und Fassadengestaltung
 Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

3. Geländeveränderungen
 Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.
 Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein und verbundene Mauern.
 Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

4. Einfriedungen
 Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände sowie heimische Laubhecken zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen und so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

5. Abfall- und Wertstoffbehälter
 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

D. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND ANLAGEN

1. Stellplätze
 Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

2. Dachgauben und Drempehöhen
 Hinsichtlich Dachgauben und Drempehöhen gilt die Baugestaltungssatzung vom 01.08.2017.

3. Denkmalschutz und Bodenfunde
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skeletreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

4. Verwertung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder 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).
 Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Das Niederschlagswasser sollte daher in Zisternen zurückgehalten und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

5. Bauverbotszone
 Abweichend vom Hessischen Straßengesetz (§ 23 Abs. 1 HStrG) wird festgesetzt, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 12 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (L 3258) nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin wird gemäß § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone (40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nachrichtlich dargestellt.

6. Drainagen
 Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

7. Beleuchtung
 Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sterneparks Rhön“, „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschattung“ zu beachten.

8. Pflanzlisten (Vorschlagslisten)
 Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.
 Bäume (Qualität: mind. 2 x v., 10-12 cm STU): Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')
 Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm): Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Obstbäume (Qualität: mind. 2 x v., 8-10 cm STU): Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase / Birnen: Grüne Jagdbiene, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttner Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pfäumen, Mirabellen, Zwetschen, Spierling, Walnuss

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 01.11.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 01.02.2019 bekannt gemacht und vom 11.02.2019 bis einschl. 15.03.2019 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.02.2019.

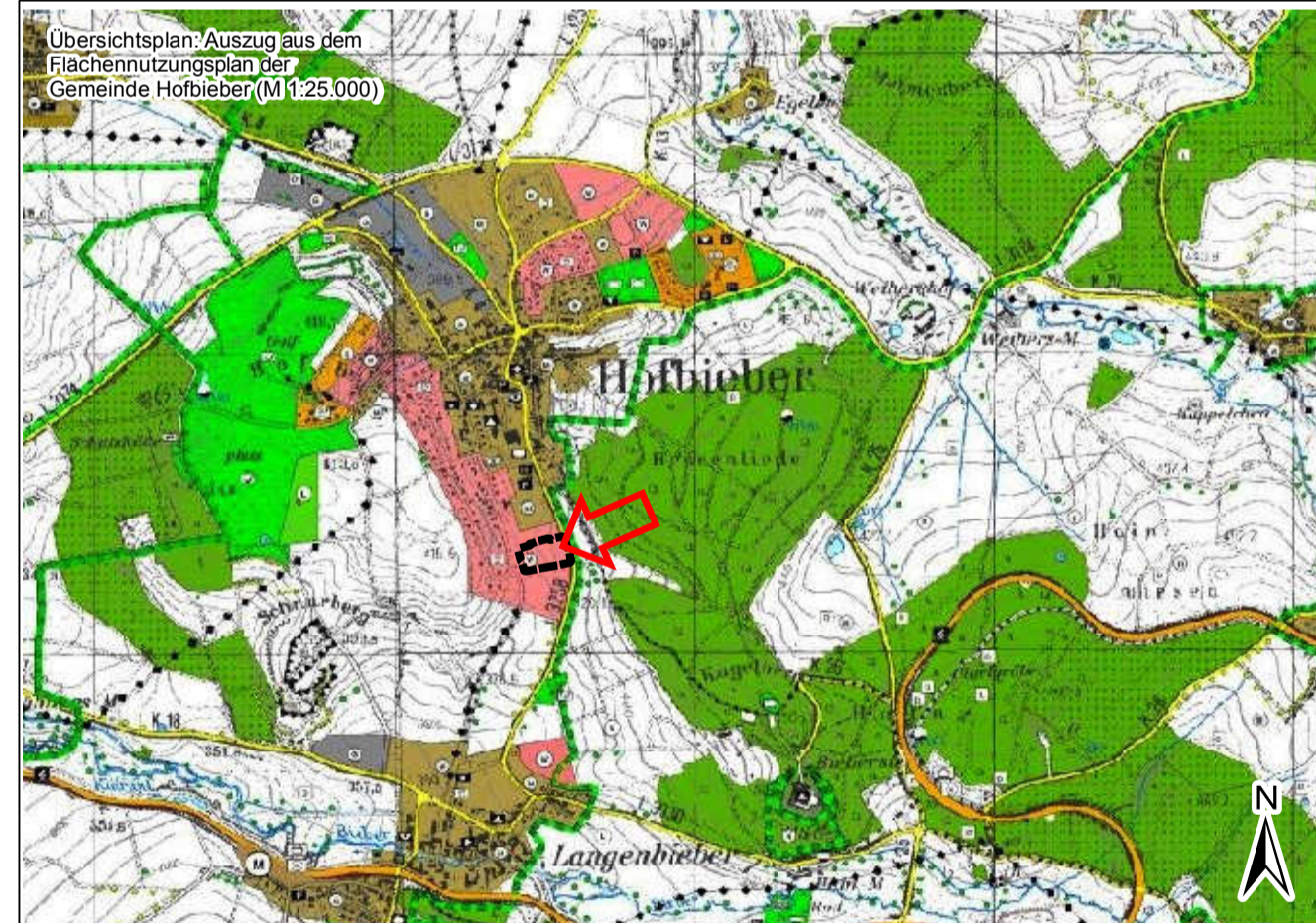
4. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 27.06.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 27.06.2019 beschlossen.
 Hofbieber,

(Siegel) M. Röder (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Hofbieber,

(Siegel) M. Röder (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "FLÄCHERT - 2. BA" ORTSTEIL HOFBIEBER - GEMEINDE HOFBIEBER - Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB -



GEMEINDE HOFBIEBER

SCHULWE 5 36145 HOFBIEBER
 Tel.: 06657 987-0
 Fax: 06657 987-39
 www.hofbieber.de
 E-Mail: info@hofbieber.de

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Gezeichnet:	Bearbeitet:
1:1.000	Satzung	27.06.2019	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen
 Tel.: 06043 - 9840180
 Fax: 06043 - 9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de