



Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 26.06.2009.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** - Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 vom 22.04.1993
- HBO** - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005
- PlanzV 90** - Planzeichenvorordnung 1990, 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts vom 13.12.1990
- GaVO** - Garagenverordnung - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen vom 16.11.1995

A. ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet
Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.
Im Baugebiet unzulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß
- § 6 Abs. 2 Nm. 7 und 8 BauNVO sowie gemäß
- § 6 Abs. 3 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl
GRZ 0,3 Grundflächenzahl

- Höhe der baulichen Anlagen:**
- Traufhöhe** Bei Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und versetzten Pultdächern wird die Traufhöhe mit max. **5,5 m** festgesetzt.
- Gebäudehöhe** Die Gebäudehöhe wird bei Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und versetzten Pultdächern mit max. **9,0 m** festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern mit max. **6,0 m** festgesetzt.
- Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:**
Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen (Interpolation der Ecken des Hauptgebäudes - talseitig).
Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

- 3. Bauweise und Baugrenzen**
- o.** Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Das Plangebiet wird mit offener Bauweise festgesetzt; die offene Bauweise wird derart eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- Baugrenze**
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

- 4. Straßenverkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Hauptversorgungsleitungen- und Hauptwasserleitungen**
- Stromversorgungstrasse (unterirdisch)
 Schmutzwasserkanal
 Regenwasserkanal
- 6 Grünfläche**
- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
 Bürgerhausfreiflächen
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 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.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 8.1 Ausgleichsmaßnahmen**
Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet:
Im festgesetzten MI² Gebiet wird die Anlage der äußeren Eingrünung (Gehölzriegel) direkt den südlich angrenzenden Baugrundstücken aus Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
Externe Ausgleichsmaßnahmen:
In Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen für die MI² Gebiete sowie für die Herstellung der Erschließungsstraße wird auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber und dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda (Fachdienst Natur und Landschaft) vom 08.09.2009 (Az.: 7500 - 3515) verwiesen. Der Vertrag regelt den Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan sowie für das Baugebiet Nr. 29 "Kreuzfeld" im Ortsteil Hofbieber. Die Ausgleichsflächen umfassen die folgenden Flächen; Gemarkung Kleinsassen, Flur 8, Flst. 41 (0,85 ha) und Gemarkung Langenbieber, Flur 1, Flst. 135/45 (0,8 ha) und Flst. 44 (1,0 ha). Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt im Flächenverhältnis 1:1 zu den beanspruchten Bauflächen bzw. zu den neuen Verkehrsflächen.
- 8.2 Flächenversiegelungen**
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind für Flächenbefestigungen von Zuwegungen und Plätzen wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
- 8.3 Grundstücksbepflanzung**
Zur inneren Durchgrünung sind je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: 2 x v., 10-12 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität: 2 x v., 8-10 cm Stammumfang) anzupflanzen.
- 8.4 Dachbegrünung**
Flachdächer sind zu mindestens 75% der Fläche extensiv zu begrünen.
- 8.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Als Teilausgleich ist am Nordrand des Baugebietes eine locker strukturierte Laubgehölzhecke mit einer Höhe von 1,5 bis 2,5 m anzupflanzen. Die ausgewiesene Fläche ist flächendeckend (5 Sträucher je 10 m²) zu bepflanzen. Zu verwenden sind vorwiegend Arten die einen regelmäßigen Rückschnitt vertragen (z. B. Hasel, Hainbuche, vereinzelt Eibe; Pflanzqualität: Sträucher v., 60-100 cm Höhe).
- Anpflanzung von Laubbäumen (etwaiger Pflanzstandort - maximale Abweichung 5,0 m)

- 9. Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z. B. **Fl. 1** Flurnummer
 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht für Stromversorgungskabel (max. 1,5 m Breite) zu Gunsten der UWAG Netz GmbH (Heinrichstraße 17/19, 36037 Fulda)
 Abgrenzung von Baugebieten zwecks unterschiedlicher Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (vom 28.01.1977) und § 81 HBO)
- 1. Dachgestaltung**
- 1.1 Dachform und Dachneigung**
Für das Hauptdach sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach 20° - 45°
- versetztes Pultdach 20° - 45°
Weiterhin zulässig sind Flachdächer; als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.
- 1.2 Dacheindeckung**
Bei Dächern mit geneigten Dächern sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind die Farbvarianten Rot bis Braun oder Dunkelgrau bis Schwarz zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden.
Außerdem sind Dachbegrünungen und Solaranlagen (sowohl solarthermische Anlagen als auch Photovoltaikanlagen) zulässig; aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 2. Stellplätze und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber anzuwenden.
Abfallbehälter und sonstige Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben und zu beranken. Zur Berankung werden die "Gehölze zur Fassadenbegrünung" der Gehölzliste im Anhang empfohlen.

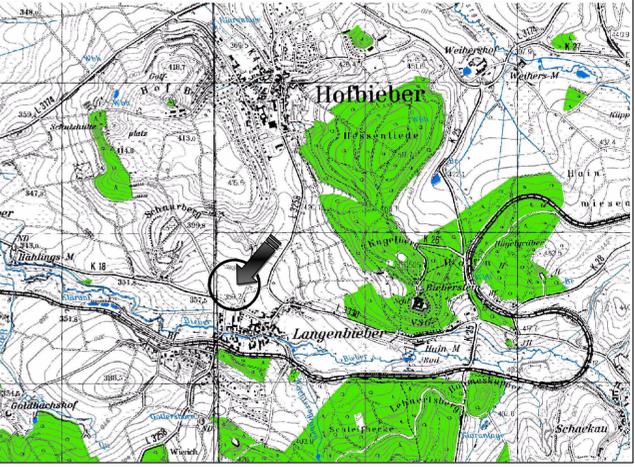
- 3. Einfriedungen**
Entlang der Außengrenze sowie entlang der Nachbargrenzen sind freiwachsende oder geschnittene Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen sowie Zaune bis zu 1,50 m Höhe in Kombination mit Hecken und sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Siedlungseingrünung als Ausgleichsmaßnahme bleiben hiervon unberührt.
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen.
- 4. Grundstücksfreiflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Grün-, Gehölzflächen oder als Hausgärten zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Denkmalschutz und Bodenfunde**
Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 2. Niederschlagswassernutzung**
Das Niederschlagswasser sollte in Zisternen zurückgehalten und später der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Das Mindestfassungsvermögen der Zisternen muss mind. 5 m³ je Hauptgebäude betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Kanalisation anzuschließen.
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.
- 3. Nachbarrecht**
Bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei Pflanzungen sind die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- D. ANHANG**
- Gehölzlisten (Vorschlagslisten)**
Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.
- Große und mittelgroße heimische Bäume (bis 25 m u. m.):** Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kleine heimische Bäume (bis ca. 10 m):** Feld-Ahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Spierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)
- Große heimische Sträucher (bis ca. 7 m):** Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea)
- Kleine und mittelgroße heimische Sträucher (1,5 bis 7 m):** Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Himbeere (Rubus idaeus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Frangula alnus), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana)
- Gehölze zur Fassadenbegrünung:** Efeu (Hedera helix), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Echter Wein (Vitis vinifera), Blauregen (Wisteria sinensis), Waldrebe (Clematis in Sorten), Kletter- Hortensie (Hydrangea petiolaris)

- AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber am 17.09.2008 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 08.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 30.01.2009 bekannt gemacht und vom 02.02.2009 bis einschl. 06.02.2009 durchgeführt.

- 3. Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.01.2009.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 14.05.2009.
- 4. Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 08.05.2009 bekannt gemacht und vom 18.05.2009 bis einschl. 19.06.2009 durchgeführt.
- 5. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 10.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 10.09.2009 beschlossen.
Hofbieber,
(Siegel) M. Schaff (Bürgermeister)
- 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluss 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. Schaff (Bürgermeister)

**Bebauungsplan Nr. 28 "Auf der Loeß",
OT Langenbieber, Gemeinde Hofbieber**



HOFBIEBER

GEMEINDE HOFBIEBER

36145 HOFBIEBER, SCHULWEG 5
TEL.: 06657/987-0, FAX: 06657/987-39

MASSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1000	Satzung	10.09.2009	1	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043-9840-180, FAX: 06043-9840-181