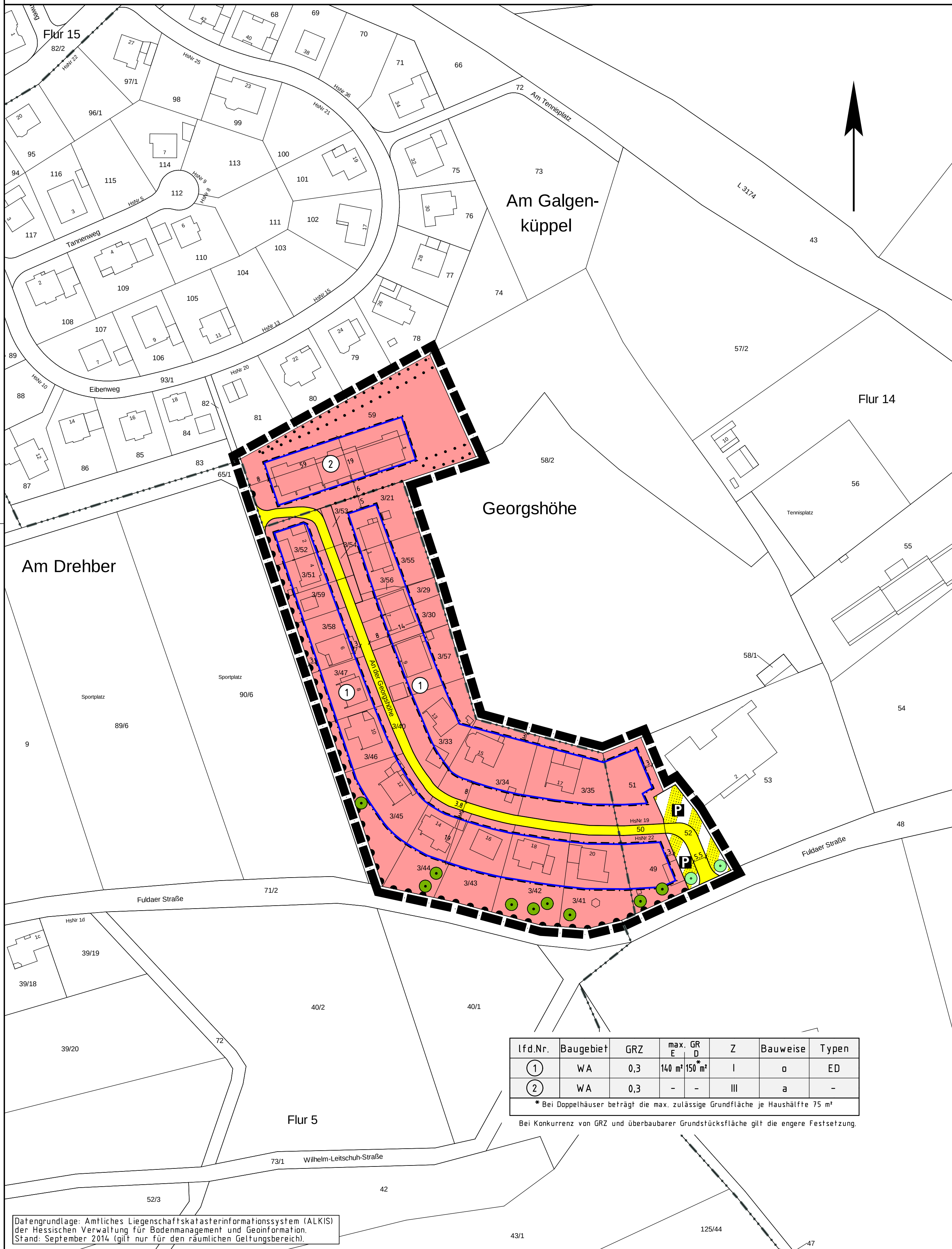


Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

Bebauungsplan Nr. 33 "Georgshöhe"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Grundfläche
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
1.2.3.2		offene Bauweise
1.2.3.3		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.4		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
1.2.4.2		Private Parkfläche
1.2.4.2.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.3.1		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1		Erhalt von Laubbäumen
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.6.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 2.2.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 2.2.2 Carports und Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Bei Einzelhäusern ist je Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.
Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: In Wohngebäuden ist je angefangene 115 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt für die Gestaltung der Dächer:
Im WA 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 30° zulässig. Die Dacheindeckung hat in roten oder dunkeln (schwarz, braun, anthrazit) Farben mit nicht glänzenden Materialien zu erfolgen.
Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis < 10° zulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt für die Gestaltung der Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 über dem natürlichen Gelände. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

4 Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften nach Ziffer 3 werden durch die Vorschriften der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.4 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

- 4.5 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hofbieber, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Hofbieber, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

	Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30		
	Stand: 10.08.2015		
	Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber		
	Bebauungsplan Nr. 33 "Georgshöhe"		
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB			Bearbeitet: Späth
Entwurf			CAD: Roefling
			Maßstab: 1:1.000