



PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
(Sollten keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):
BauGB – Baugesetzbuch
BauNVO – Bauordnungsverordnung
PlanZV – Planzeichenverordnung
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 18 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)
Traufhöhen (TH) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Maximal zulässige (talseitige) TH = 7,50 m.
o Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
Grünfläche (Privat)
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, (Ausgleichsmaßnahme). Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2900 m².
hier: Entwicklung einer Wiesenbrache durch Entfernen von unerwünschten Pflanzen und Neuaussaat von autochthonem Saatgut. Alternativ ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Weide mit deutlichen Vorkommen von Magerkeitsanzeigern durch Beweidung von Schafen oder Ziegen mit geringem Besatz möglich.

Näheres zur Ausgleichsfläche ist im Textteil (textliche Festsetzungen) unter Punkt I.C. geregelt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze der räumlichen Teilgeltingsbereiche 1 und 2 (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

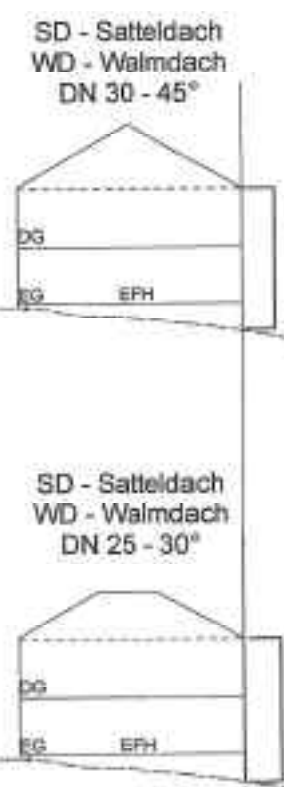
Nachrichtliche Darstellungen:

Gebäude Bestand
Kanal, Bestand, DN = 300
Schachdeckelhöhe D = 422,79 m ü. NN
Topografische Höhenlinien, Bestandsdaten

Sonstige Festsetzungen entsprechend dazugehörigem Textteil.

Nachrichtlich: Ergänzungssatzung "Am Kiesberg", Potenzielle Wohnbebauung für drei Wohngebäude (rechtskräftig seit 28.03.2025)

SCHEMASCHNITTE:



Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg", Gemeinde Hofbieber im Ortsteil Hofbieber

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 durch Artikel 5 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025).
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).
- PlanZV i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025).
- HBO i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 14. Mai 2025 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 29 vom 19.05.2025).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planschiebe wird folgendes festgesetzt:

- I. **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben
1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgelegt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB i.V.m. den Inhalten dieser Satzung.
B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. BauNVO)
1. Eine Baugrenze wird nicht festgelegt. Die Hessische Bauordnung ist hinsichtlich der Abstandsflächen zu beachten.
2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zulässig ist ein Einzelhaus mit Stellplätzen und Garage gem. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:
TH max. (talseits) = 7,50 m. Die Außenwandtraufhöhe beträgt maximal 7,50 m.
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen die Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut; Siehe Schemaschnitte im Plan. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt sowie ein Plan mit Bestandshöhen beizufügen.

- C. **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hofbieber, Flur 005, T.v. Flst Nr. 54/2 in einer Größenordnung von 520 m².

Der räumliche Teilgeltingsbereich 2 der Ergänzungssatzung umfasst ebenfalls das Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 005, Flst Nr 54/2 als Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von ca. 2900 m².

Ausgleichsmaßnahme (Teilgeltingsbereich 2):
Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2900 m². Die bestehende Hangwiese stellt eine „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (Biotop Nr. 6.340 nach KV 2018) dar und befindet sich unmittelbar neben dem Satzungsgebiet auf dem gleichen Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 5, Flst Nr. 54/2. Diese soll zu einer „Extensiv genutzte Weide mit deutlichen Vorkommen von Magerkeitsanzeigern“, (Biotop Nr. 6.210 nach KV 2018) oder in eine „Wiesenbrache“ (Biotop Nr. 6.380 nach KV 2018) entwickelt werden.

- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird folgendes festgelegt:
- Entwicklung einer Wiesenbrache durch Entfernen von unerwünschten Pflanzen und Neuaussaat von autochthonem Saatgut;
 - längerfristige Pachtung des Flst Nr. 54/2 durch den Bauherrn; hierzu vertragliche Regelung mit der UNB;
 - Entfernung von unerwünschter Gehölzentwicklung, um Gras- und Kräuterwuchs zu fördern;
 - mehrere Schnitte müssen auf dem Flst Nr. 54/2 unterbleiben; erste Mahd erst ab dem 01. Juli jeden Jahres;
 - Dauerhafter Ausschluss von Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln;
 - wenig intensive und saisonale Beweidung mit Ziegen und/ oder Schafen ist gem. RP Kassel, Stellungnahme v. 25.06.26 nur bei einem geringen Besatz möglich;

- D. **Stellplätze und Garagen (§ 12 (1) BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**
Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 12 bzw. § 14 BauNVO zulässig.

- II. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)**
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Dachform/ Dachneigung/ Dachaufbauten
Als Hauptdächer sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig; Ausnahmsweise kann eine Dachneigung zwischen 25° und 30° zugelassen werden.
Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen oder alternativ mit hellem Kies zu bekiesern.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Für Dachaufbauten gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.

2. **Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung**
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offentugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
3. **Gestaltung von Hangbefestigung und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**
Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Darüberhinausgehend ist eine abgestufte Terrassierung erforderlich.
4. **Anlagen von Zisternen, Verwendung von Niederschlagswasser (Regenwasser)**
Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Niederschlagswassernutzungsanlage (Zisterne) abzuleiten, zu sammeln, für die Gartenbewässerung zu verwenden oder auf dem Grundstück vor Einleitung in öffentliche Entwässerungsleitungen über Sickermulden abzuleiten. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens sollte 25 Liter pro m² angeschlossene Auffangfläche, mindestens jedoch 2 m³ betragen. Beim Bau einer Niederschlagswassernutzungsanlage muss in ihrer Ausführung den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

III. **HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde

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).

- B. **Stellplatzsatzung**
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

- C. **Kampfmittelbeseitigung**
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt, mit dem Ergebnis, dass kein begründeter Verdacht für eine mögliche Munitionsbelastung vorliegt (AZ: 118 KMWD-6b 06/05-H 4737-2024).
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

- D. **Bauausführung**
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der ggf. vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal <https://trassenauskunkabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mtts@telekom.de.

- E. **Grundwasserschutz**
Mögliche Eintritte von Schadstoffen in das Grundwasser sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern.

- F. **Altlasten, Nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz**
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hausbauer“ zu beachten. Die Einhaltung der einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 im Zuge der Bauausführung wird hierdurch sichergestellt.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochwertigen 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 Zulassungsformalitäten nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

- G. **Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**
Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließliche LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Freistehende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

- H. **Allgemein**
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pföcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2026,
Bekanntmachung 27.03.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 30.03. bis 30.04.2026
Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 27.03.2026

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 22.06. bis 10.07.2026

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.06.2026.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2026

Bekanntmachung vom 18.09.2026

Ausgefertigt am 17. SEP. 2026

Inkrafttreten 11.8. SEP. 2026

GEMEINDEVORSTAND HOFBIEBER

Unterschrift/ Siegel
Markus Röder, Bürgermeister

Gemeinde Hofbieber

Landkreis Fulda



Ergänzungssatzung "Am Kiesberg 2"

Ortsteil Hofbieber

Maßstab M 1:500, Format DIN A1
Datum: 29.07.2026

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel

