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 (Planzeichenverordnung) 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. IS. 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), zZuletzt 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 maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Dachform wie nachfolgend festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
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 talseitig 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; untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) bleiben unberücksichtigt.

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

3.1 **o.** — Offene Bauweise

3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze und überbaubare Flächen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abwassertrasse

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

7. 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)

7.1 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, breitfugige 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.

7.2 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)

a.) Je Plansymbol ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (s. Pflanzliste). Eine Verschiebung von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

b.) 1 — 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. Die unter Punkt a.) festgesetzten Baumpflanzungen sind anzurechnen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

c.) Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur äußeren Eingrünung sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich heimische Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung mind. einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung.

Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen. Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.

9. 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.

10. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anfahrsichtfelder - Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

z. B. 7 — Bemaßung (in Meter)

Gebäudebestand

z. B. *Fl. 1* — Flurnummer

z. B. 7/1 — Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

geplante Parzellierung (unverbindlich)

z.B. 333 / z.B. 333,5 — unverbindliche Höhenlinien aus dem DGM1 (Höhen über NHN)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG (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 Zeltdächer 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 Farbtönen 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. +/- 0,8 m im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein und verblendete 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 sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen und so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

5. Abfall- und Wertstoffbehältnisse

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. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 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 Drempelhöhen

Hinsichtlich Dachgauben und Drempelhöhen gilt die zur Bauantragsstellung gültige Baugestaltungssatzung.

3. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste 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. 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.

6. Beleuchtung

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön", „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die "Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten".

7. 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, I. Ordnung (Qualität: mind. 2 x v., 10-12 cm STU): Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana´)

Bäume, II. Ordnung (Qualität: mind. 2 x v., 10-12 cm STU): Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata´)

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, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 19.09.2019 gefasst. Der Beschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wurde am 25.10.2019 bekannt gemacht und vom 04.11.2019 bis einschl. 13.12.2019 durchgeführt.

Weiterhin wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschl. 13.12.2019 auf der Internetseite der Gemeinde Hofbieber zugänglich gemacht wurden.

Hofbieber, 29.05.2020

(Siegel) .....
M. Röder (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.10.2019.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.05.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 28.05.2020 beschlossen.

Hofbieber, 29.05.2020

(Siegel) .....
M. Röder (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 12.06.2020 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, 12.06.2020

(Siegel) .....
M. Röder (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

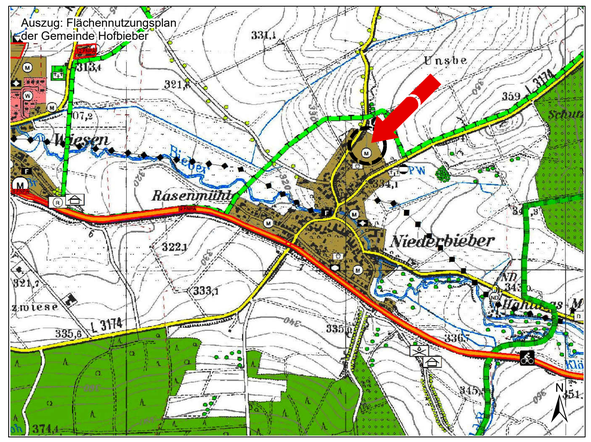
Hofbieber, 12.06.2020

(Siegel) .....
M. Röder (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "RÖTHE 2. BA"

ORTSTEIL NIEDERBIEBER - GEMEINDE HOFBIEBER

- Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB -



GEMEINDE HOFBIEBER

SCHULWEG 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**	**12.06.2020**	**Hofmann**	**Hofmann**

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

AM HIRTENWEG 4
35410 HUNGEN

TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumentpfad: G:\Pro-und\Arcsave\Hofbieber\Niederbieber\BP Nr. Röthe OT Niederbieber_PLANZEICHNUNG_Entwurf.mxd