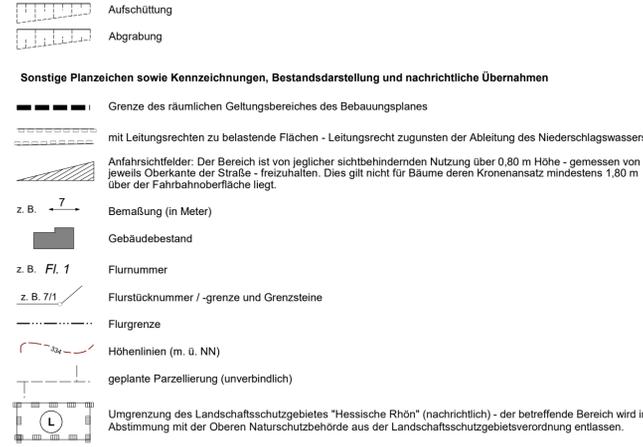




Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 02. August 2018.  
 Koordinaten: UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989.

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.



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

- Dachgestaltung**  
Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 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.
- Dacheindeckung**  
Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtonen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer.
- 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.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**  
Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,
  - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
  - Gehölzrückschnitte und -rodungen ab Oktober außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen,
  - zu rodende Gehölze vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).
 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

E. **AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 01.11.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 25.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 25.01.2019 bekannt gemacht und vom 04.02.2019 bis einschl. 08.03.2019 durchgeführt.  
Die zweite öffentliche Auslegung (i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 24.05.2019 bekannt gemacht und vom 31.05.2019 bis einschl. 14.06.2019 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 31.01.2019.  
Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27.05.2019.
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 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)
- 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)

A. **RECHTSGRUNDLAGEN**

**BauGB** - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**BauNVO** - Bauunterschiedsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Bauunterschiedsverordnung 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)  
**PlanV 90** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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)**

- z.B. **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
- z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
- 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 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; untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) bleiben unberücksichtigt.

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

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze und überbaubare Flächen



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

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen inkl. Gehwege werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung:  
Wirtschaftsweg  
Fußweg

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

- Telekomtrasse (unterirdisch)
- Stromtrasse (unterirdisch)

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

- Private Grünflächen**  
Zweckbestimmung:  
Freizeittärten  
Im Bereich der privaten Grünfläche ist nur eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ inkl. überdachtem Freisitz zulässig. Die Ausführung der Laube soll einfach sein, sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.  
Die Befestigung von Wegen und Terrassenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Pflasterarten mit mehr als 30 % Fuganteil) herzustellen. Die Befestigungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern.  
Das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

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)**

- 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. Kokoporenpflaster, breitflügelte 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.
- 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 bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
  - In den Baugebieten ist je angefangene 300 m² versiegelte Fläche, mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstammiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Punkt a.) festgesetzten Baumpflanzungen sind anzureichern. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**  
Erhaltung des Gehölzes
- 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 in Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder wesentlich baulich geändert werden. Im gekennzeichneten Bereich muss ohne gesonderten Nachweis 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 (einschbar bei der Gemeinde Hofbieber) erfüllen:  
Innerhalb der Baufenster entlang der Hofbieberer Straße (L 3258) an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmittellinie "Lärmpegelbereich III" und für übrige Fassaden "Lärmpegelbereich II".  
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $r_{w, res}$  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 fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerapartements) die ansonsten nur über geöffnete Fenster im Lärmpegelbereich III zu belüften wären, sind zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmflüster). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen."

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. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen ist eine Aufschüttung von maximal +0,80 m und eine maximale Abgrabung von -1,40 m zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig. Besonders ungünstige Geländeverhältnisse liegen dann vor, wenn eine Neigung des Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Baugrundstückes, wenigstens 15 % beträgt.  
 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. **Einfriedigungen**

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

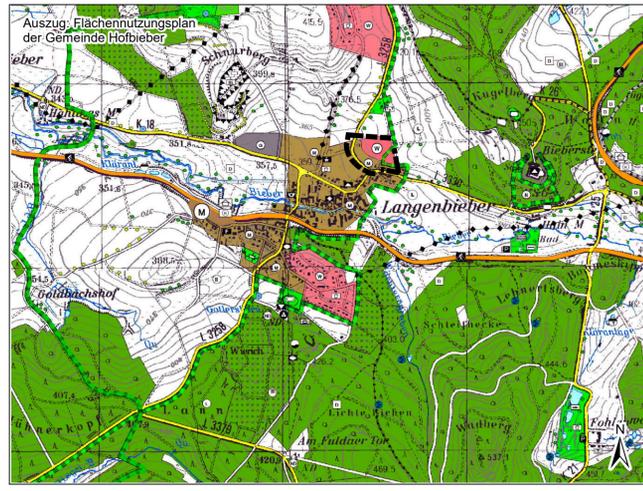
5. **Abfall- und Wertstoffbehälter**

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**

- Stellplätze**  
Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösensatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.
- Dachgauben und Drempeelhöhen**  
Hinsichtlich Dachgauben und Drempeelhöhen gilt die zur Bauantragstellung gültige Baugestaltungssatzung.
- 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. Archaische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- 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 1998 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.
- 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.
- 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".
- 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 pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Esche (Fraxinus excelsior "Nana")  
**Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm STU):** 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):** Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfingler sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "SPECKACKER" ORTSTEIL LANGENBIEBER - GEMEINDE HOFBIEBER**  
 - Bauungsplan 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	27.06.2019	Hofmann	Hofmann

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**  
 AM HIRTENWEG 4  
 35410 HUNGEN  
 TEL.: 06043 - 9840180  
 FAX: 06043 - 9840191  
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de