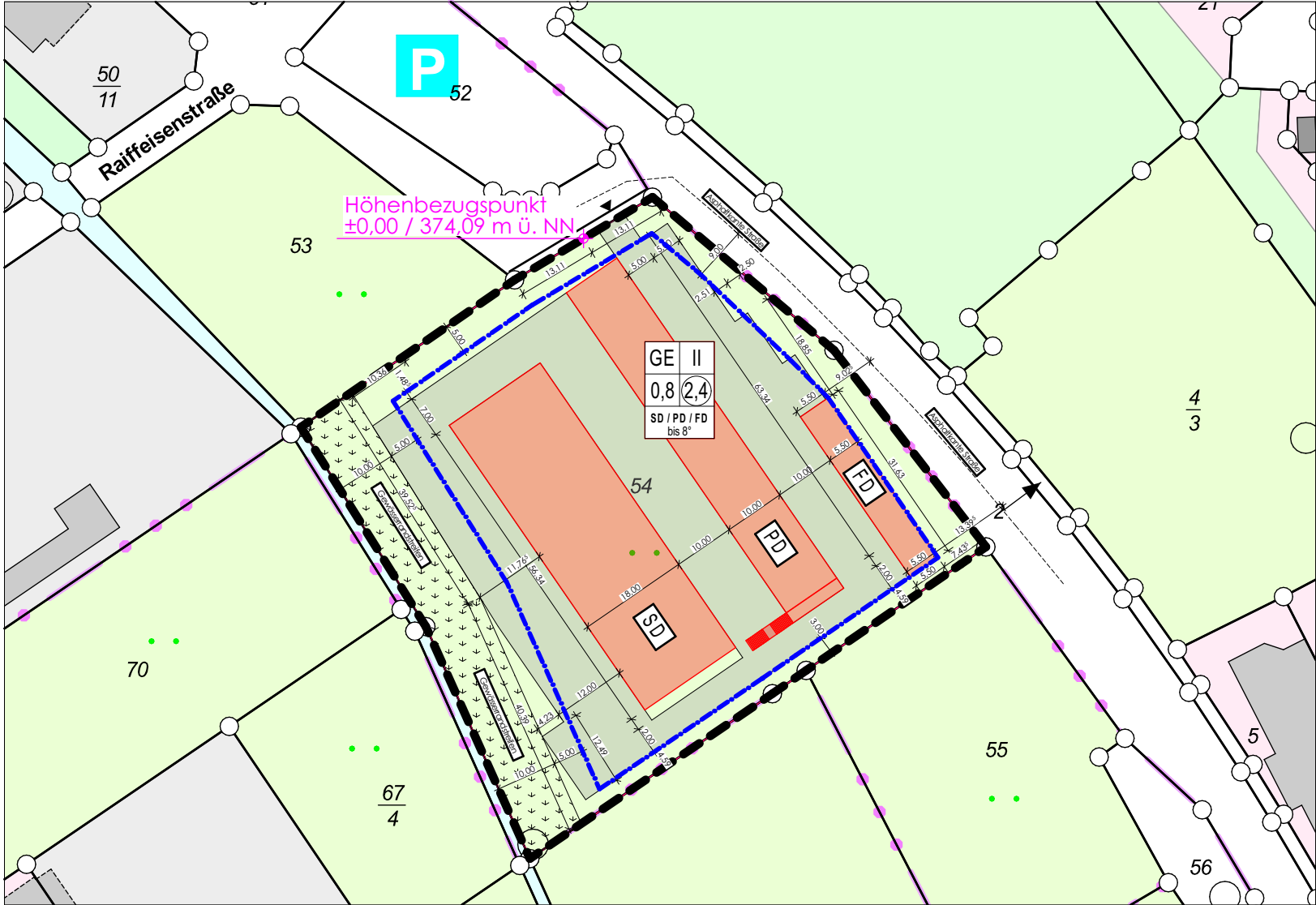




Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE GRZ - Grundflächenzahl: 0,8 als Höchstmaß
GFZ - Geschlossflächenzahl: 2,4 als Höchstmaß

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH = 7,00 m Traufhöhe ab Höhenbezugspunkt
FH = 8,50 m Firsthöhe ab Höhenbezugspunkt
bis 8° Dachneigung
FD = 3,50 m max. Flachdachhöhe ab Höhenbezugspunkt

Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

▼ Zufahrt

sonstige Planzeichen

1	2
3	4
5	5

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - Dachform / Dachneigung

GE II
0,8 2,4
SD / PD / FD
bis 8°

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

--- Flurstücksgrenzen

□ Bestandsgebäude

+ Höhenbezugspunkt / mittig an Grundstücksgrenze

■ geplante Bebauung

□ Gewässerrandstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO)
GE - Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
Als Nutzungsart wird für das Grundstück das "Gewerbegebiet (§8 BauNVO) definiert. Bei dem geplanten Vorhaben wird die Fläche der gewerblichen Nutzung zugeschrieben. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung werden für Gewerbegebiete nach §17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nur. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §18 BauNVO)
Ab Höhenbezugspunkt werden die Traufhöhe auf max. 7,00 m, die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt und die Flachdachhöhe auf 3,50 m festgesetzt. Die Höhen werden gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zum Niveau des Höhenbezugspunkts der Zufahrtsstraße Raiffeisenstraße mit der Flurstücksnummer 51 festgelegt.

4. Dachform / Dachneigung
Die Dachformen des Gewerbegebiets werden auf Satteldächer/Pultdächer mit einer Dachneigung bis 8° und flach geneigte Dächer und Flachdächer wie im Plan beschrieben festgesetzt. Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5. Stellplätze
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

6. Farbliche Gestaltung
Die farbliche Fassadengestaltung orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber. Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

7. Werbeanlagen
Den Verkehr ablenkende Werbung gegenüber der K4 ist unzulässig. In Abstimmung mit HessenMobil und der Gemeinde Hofbieber ist Werbung in Ausnahmefällen zulässig.

8. Einfriedungen
Die Gestaltung der Einfriedungen orientiert sich an den Satzungen der Gemeinde Hofbieber. Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und beginnen ab 15 cm ab Geländeoberkante.

9. Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- Gehölzflächen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

10. Geländeänderungen
Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländesprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbologischen Maßnahmen auszuführen und zu begründen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 218 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (BVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hinweise

Niederschlagswasser: 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.
Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist den Gemeindewerken Hofbieber und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit einem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.
Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Beleuchtung: bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Die Entwurfsplanung des Büros Alt & Poppel vom 19.12.2022 (Blätter 1-4) sowie der entsprechende V+E-Plan sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 21.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4" im Ortsteil Hofbieber gefasst. Entgegen der ursprünglichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2022 betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanung die Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flurstück 54 in Gänze und nicht mehr wie zuvor Flur 15, Flurstück 1.
Hofbieber, den 21.07.2022

- Siegel - Markus Röder
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, Ortsteil Hofbieber, "Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K4", die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan, haben mit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschl. 27.01.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, wurden mit Schreiben vom 20.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf, aufgefordert. Es erfolgte eine zweite Auslegung und Anforderung von Stellungnahmen zum Entwurf vom 07.06.2023 bis einschl. 07.07.2023 die am 07.06.2023 bekannt gegeben wurde.
Hofbieber, den 10.11.2023

- Siegel - Markus Röder
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 10.11.2023 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Hofbieber, den 10.11.2023

- Siegel - Markus Röder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 10.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 43, Ortsteil Hofbieber, "Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4" bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO, als Satzung beschlossen.

Hofbieber, den 10.11.2023

- Siegel - Markus Röder
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

- Siegel - Markus Röder
Bürgermeister



GEMEINDE HOFBIEBER

Kreis Fulda
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43
Ortsteil Hofbieber
"Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K 4"

Gemarkung Hofbieber

Veranlasser:

GEMEINDE HOFBIEBER

Schulweg 5
36145 Hofbieber

Tel.: 06657 / 9870
Email: info@hofbieber.de

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

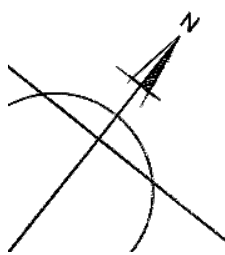
Hofbieber, den _____

- Siegel -

Markus Röder
Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

ALT & POPPEL
Büro für Baubetreuung GmbH
Flemingstraße 18 | 36041 Fulda
Tel.: (0661) 250077-0
Fax: (0661) 250077-20
Email: info@alt-poppel.de



Plan zum Satzungsbeschluss Planstand _____._____

Maßstab: 1:1000
Datum: 13.11.2023