



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

**PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- RECHTSGRUNDLAGEN**  
(Sofern keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):  
BauGB – Baugesetzbuch  
BauNVO – Baunutzungsverordnung  
PlanZV – Planzeichenverordnung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)  
SO Sonstiges Sondergebiet, z.B. Klinik (§ 11 (1) BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit. Nachrichtlich wird übernommen:  
FH<sub>max</sub> = 9,50 m / 12,50 m Maximal zulässige Firsthöhe vom Hofniveau aus gemessen: für das das Verwaltungsgebäude/ für das Hallengebäude  
TH<sub>max</sub> = 6,50 m / 7,50 m Maximal zulässige Außenwandhöhe vom Hofniveau aus gemessen: für das Verwaltungsgebäude/ für das Hallengebäude
- GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 (1) BauNVO)  
GFZ = Geschossflächenflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 (2) BauNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO  
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Fläche/  
Nicht überbaubare Fläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Private Parkfläche für Mitarbeiter  
Abstellfläche zum Reinigen mit Druckluft  
Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB)  
Sichtfelder  
Die als Sichtfelder gekennzeichneten Flächen sind oberhalb von 0,7m Höhe, gemessen von der Oberkante des Fahrbahnrandes, von Sichthindernissen freizuhalten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bäume > 25 cm Stammumfang, Sträucher und Ähnliches).

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Schema der Nutzungsschablone:  
Nutzungsart  
GRZ  
GFZ  
Bauweise  
Nachrichtliche Darstellungen:  
Gebäude Bestand  
Flurstücksgrenze und Flurstücksnr.

**GEMEINDE HOFBIEBER**  
**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22**  
**"Auf der Werd, 1. Änderung" im Ortsteil Langenbieber**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:  
BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 28. Juli 2023 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023)  
BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert 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 14.06. 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)  
HBO i.d.F. v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert zuletzt geändert am 20. Juli 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bestimmung der Zuständigkeit für den Vollzug der Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung und zur Änderung weiterer Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 25 vom 01.08.2023, S. 582)

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

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)  
**A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1. Sonstiges Sondergebiet (SO Langenbieber) mit der Zweckbestimmung Abteilen; Lagern und Reinigen von Landmaschinen sowie die Wartung und Reparatur des Maschinenparks (§ 11 (1) BauNVO).  
2. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.  
3. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „SO Langenbieber“ ist eine Maschinenhalle (Bestand), ein Bestandsgebäude (Schuppen), ein Verwaltungsgebäude, eine Maschinenhalle als Anbau an die bestehende Halle, eine Parkfläche für die Mitarbeiter sowie eine Abstellfläche zum Reinigen mit Druckluft zulässig.

**B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
1. Überbaubare Grundflächen  
Die überbaubaren Grundflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt; Innerhalb des Sondergebietes „SO Langenbieber“ ist folgendes zulässig:  
- Halle (Bestand) mit den Maßen 36,0 m x 20,0 m (= 720 m²)  
- Bestandsgebäude (Schuppen) mit den Maßen 45,5 m x 10,0 m (=455,00 m²)  
- Bürogebäude als Anbau im Westen an die bestehende Maschinenhalle mit den Maßen 15,00 m x 8,00 m (Grundfläche = 120,0 m²)  
- Maschinenhalle mit der Grundfläche von 28,00 m x 32,00 m (= 896,00 m²)  
- Abstellfläche für die Reinigung mit Druckluft von 25,0 m x 10,0 m (= 250 m²)  
- Parkfläche für die Mitarbeiter von 20,0 m x 44,0 m (= 880 m²).

2. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)  
Die max. zulässige Firsthöhe vom Hofniveau aus gemessen beträgt max. 9,50 m für das Verwaltungsgebäude bzw. max. 12,50 m für das Hallengebäude.  
Die max. zulässige Traufhöhe vom Hofniveau aus gemessen beträgt max. 6,50 m für das Verwaltungsgebäude bzw. max. 7,50 m für das Hallengebäude.
3. **Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)  
Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planzeils.  
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)  
Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planzeils.
- C. **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
Untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- D. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:  
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es entsteht durch die Anbauten von BA 2 und BA 3 eine Wandfläche mit einer Gesamtlänge von 76,0 m.
- E. **Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**  
Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrgassen, sind aus offenen Belägen herzustellen (z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster).
- F. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**  
Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.
- G. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Die im Planzeil festgesetzten Flächen sind von Bebauung, insbesondere durch Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, freizuhalten, Begrünungen, Entfriedungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- H. **Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.
- Fassadenbegrünung**  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.
- Aufschüttung eines Erdwalls:**  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

**Kompensationsmaßnahmen**  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

- I. Bauabschnitte – Zeitliche Festlegung**  
1. BA: der erste Bauabschnitt ist umgesetzt. Es besteht ein Hallengebäude mit den Maßen 36,0 m x 20,0 m.  
2. BA: der zweite Bauabschnitt schließt im Westen an den 1. BA an als Verwaltungs- bzw. Bürogebäude und soll in den Jahren 2024/ 2025 umgesetzt werden.  
3. BA: der dritte Bauabschnitt schließt in Richtung Osten an die bestehende Maschinenhalle an. Die Umsetzung des 3. BA richtet sich nach der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens.  
4. BA: der vierte Bauabschnitt entfällt; stattdessen wird ein Parkplatz für die Mitarbeiter mit den Maßen 20,0 m x 44,0 m errichtet. Dieser ist im Bestand teilweise vorhanden.
- J. Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 6 BauGB)**  
Die Nutzung des Betriebsgeländes erfolgt nur zu den Betriebszeiten gemäß der Betriebsbeschreibung. Entsprechend Nr. 7.2. der TA Lärm sind sog. seltene Ereignisse (Fahrbewegungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten) an einzelnen Tagen oder Nächten bei voraussehbaren Besonderheiten des Betriebs möglich. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf jedoch an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten.

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**  
(Örtliche Bauvorschriften)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 bezüglich der Gestaltung der Außenwände, der Böschungen, der Dachform und -gestaltung, der Einfriedungen, des Dachflächenwassers und der Werbung getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.  
Aus schallschutztechnischen Gründen sind für die Hallenbereiche Fenster-, Tür- und Toröffnungen nur auf der der Straße und Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen. An den gewöhnlich genutzten Gebäuden sind Bauteile bzw. Baustoffe zu verwenden, die gewährleisten, dass bei normalem Betriebsablauf an den gegenüberliegenden Wohnhäusern die erlaubten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
**A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettrester 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. Abfallablagerungen und Grundwasser**  
Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landesamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt.

**C. Erdaushub / Bodenschutz**

- Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren und soll durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück verbleiben.  
Auf die geltenden Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAiBodSchG wird hingewiesen. Ergen sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAiBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

**D. Kampfmittelbeseitigung**

- Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbindungen zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baubarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

**E. Baugrund**

- Das Planungsgebiet befindet sich gemäß geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums Nr. 2.2.28 „Hofbieberer Graben“. Als Hauptgesteinseinheit werden „Ton- und Schluffstein“ genannt; die stratigraphische Zuordnung lautet „Oberer Buntsandstein“. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

**F. 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, Pflöcke 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, 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 Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.
- Aufgestellt: Großelndorf, 20.02.2024
- Planungsbüro pds  
Dagmar Sippel  
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

**VERFAHRENSVERMERKE**

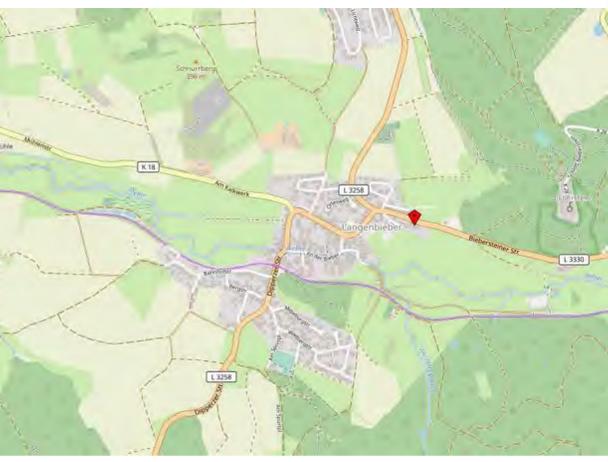
1. **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat am 09.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Auf der Werd, 1. Änderung" im Ortsteil Langenbieber beschlossen.
2. **Vereinfachtes Verfahren**  
Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wird angewendet. Eine frühzeitige Beteiligung wurde nicht durchgeführt.
3. **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf mit Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024 öffentlich ausgelegen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 29.11.2023 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 05.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. **Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat am 29.02.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der Werd, 1. Änderung" mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.
5. **Rechtskraft**  
Der Beschluss wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der Werd, 1. Änderung" in Kraft.

Hofbieber, den \_\_\_\_\_

Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber

oBürgermeister Dienststempel

**Gemeinde Hofbieber**  
**Landkreis Fulda**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der Werd, 1. Änderung", Ortsteil Langenbieber  
ÜBERSICHTSPLAN o.M.



Maßstab: M 1:1000  
Format DIN A2  
15.03.2024

Bearbeitung:  
Planungsbüro pds  
Dipl. Ing. Dagmar Sippel  
An der Röde 32  
36137 Großelndorf