

PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
(Sofort keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):

BauGB – Baugesetzbuch
BauNVO – Baunutzungsverordnung
PlanZV – Planzeichenverordnung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)

Traufhöhen (TH) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Maximal zulässige (talseitige) TH = 6,0 m.

Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO

Grünfläche (Privat)

Fischchen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Neuanpflanzung von Hecken / Sträuchern, mind. dreireihig, mind. 5m breit.

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Grundstückseinteilung (unverbindlich)

Nachrichtliche Darstellungen:

■ Gebäude Bestand
■ Geplantes Gebäude (schematische Darstellung)

Kanal, Bestand, DN = 300

Schachdeckelhöhe = 422,79 m ü. NN

Sonstige Festsetzungen entsprechend Textteil.

Teilgeltungsbereich 2, Ausgleichsfläche



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. 3534), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Deklarierung der Wärmeneutze (BGBl. I Nr. 364 vom 22.12.2023)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3709), 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. 178 vom 06.07.2023)

PlanZV i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Modernisierung von Bauleitplanverfahren (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1902)

HBO i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.05.2018, S. 198), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2002/93/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Implemmentgesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohnungsgesetzes (GVBl. Hessen Nr. 33 vom 15.07.2024)

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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. (talseitig) = 6,0 m. Die Außenwandaußenhöhe beträgt maximal 6,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangabe baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchste natürliche Schwellpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit geneigten oder flachen Dächern die Schrittkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, bei Putzdächern die Schrittkante des aufstehenden Mauerwerks bzw. der untere Putzschwellpunkt mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußeren Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Siehe Schemaschnitte im Plan. Dem Bauantrag ist ein Grundriss mit beizufügen.

C. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flur Nr. 6 als Ausgleichsfläche. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2700 m². In Abhängigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird folgendes festgelegt:

Ausgleichsmaßnahme 1: Entwicklung einer Fläche für die natürliche Sukzession am Geländeerand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche von 500 m². Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (keine Düngung und Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung, keine Mahd, sie darf weder trockengelegt, noch aufgeführt oder bebaut werden, vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden).

Ausgleichsmaßnahme 2: Aufstellung als Feldgehölz. Bepflanzung der restlichen Fläche des Flur Nr. 6 mit mindestens 10 Bäumen zweiter Ordnung sowie Sträuchern entsprechend Pflanzliste im Textteil (siehe Anlage). Für die Bäume wird ein Pflanzabstand von 6m gewählt. Für die Sträucher können Pflanzabstände von 2m gewählt werden oder die Gehölzpflanzungen als Inselstrukturen angeordnet werden. Dem Ausgleich 2 dient eine Fläche von 2220 m².

D. Stellplätze und Garagen (§ 12 (1) BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 12 bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb des Teil-Geltungsbereichs 1: Am Geländeerand der Ergänzungssatzung wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken (Sträuchern (heimisch, standortgerecht) mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit. Die Sträucher sind als Hecke (z.B. vorkippen) entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen.

F. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1a und Abs. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorräte gegen schädliche Umwelteinwirkungen geschützt sind. Sie ist energiesparend, blendfrei, stroboskopisch sowie anstandslos zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimaler Lichtwirkung in nur voll abgestimmter Ausführung und mit gelbem Lichtspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Freistehende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 500 Lumen sind unzulässig. Durch Scheiter, Zerschneidungen, Bewegungsmelder oder „smarter“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen/ Dachneigungen/ Dachaufbauten
Als Hauptdächer sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Putzdächer (PD) mit einseitig geneigten Dachflächen und einer Neigung von maximal 5° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° sind ebenfalls zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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

Für Dachaufbauten und Dremphöhen gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Baugestaltung wirksamen Fassung.

2. Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung

Die Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit Bäumen und Sträuchern zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Spliß- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbepflanzungen. Bepflanzungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in öffentlichen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenrasengras, Schotterdecke) herzustellen.

3. Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgräbungen des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

III. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Stengestein, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessisches ARCHÄOLOGIE, 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. Stellplatzsetzung

Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Hofbieber wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugestaltung wirksame Fassung.

C. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbelaastung des Kampfmittelkumulations des Landes Hessen (RP Darmstadt) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt, mit dem Ergebnis, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, dass sich die Bauvorhaben von Bombenabwürfen zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelkumulationsdienst bei Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

D. Bauausführung

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der ggf. vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauvorhaben von Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal <http://www.telekom.de> oder per E-Mail bei planungsamt@telekom.de.

E. Grundwasserschutz

Mögliche Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern.

F. Altlasten, Nachsorge und vorsorgender Bodenschutz

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altlasten und

Grundwasserschadenfälle“ des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsbereich weder Altlasten oder Altstandorte im Sinne von § 2 (1) BImSchG noch Grundwasserschadenfälle (Grundwasserverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nach-sorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Bei der Umsetzung der Planung sind von dem Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (MLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführung“ und „Bodenschutz für Hausbau“ zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochwertigen Verwertung im Sinne der Abfallvorschriften 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 Vollzugsgründe der LAGB zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils anstehenden Stelle. Etwaige Zulassungsanforderungen nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

G. 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 bestehenden Verwaltungsakt zu verhindern;

2. Pläne, Pläne oder sonstige Unterlagen, die Vorarbeiten dienen, vernimmt, verändert, unrichtlich 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 Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

ANLAGE: Pflanzvorschlüsse für Bebauungspläne

Städter

Pflanzliste Ortsrandeinsparung auf privater Grundstückfläche, Breite 6 m, einheimische Arten

| Botanische Namen | Deutsche Namen | Bestandteil für ... |
|----------------------|------------------------------|---------------------|
| | | Inhalten |
| Barberry vulgaris | Gemeine Berberitze | X |
| Cornus alba | Hainbuche | X |
| Cornus mas | Kornelkirsche | X |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hainbühl | X |
| Cornus stolonifera | Hainbühl | X |
| Cornus lasiocarpa | Zweigfüßiger Weißdorn | X |
| Cornus monspeliensis | Tagpfirscher Weißdorn | X |
| Eurostylis europaea | Europäische Palmettenkirsche | X |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Hainbühlkirsche | X |
| Malus sylvestris | Wildapfel | X |
| Mespilus germanica | Deutsche Mispel | X |
| Rosa canina | Hunds-Rose | X |
| Rosa pratincola | Blau-Rose | X |
| Rosa rugosa | Weiß-Rose | X |
| Salis caprea | Schlehdorn | X |
| Salis purpurea | Purpur-Weide | X |
| Salis nemoralis | Rosmarinblättrige Weide | X |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | X |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe | X |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | X |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | X |

Pflanzliste für private Grundstückfläche, einheimische Arten

| Botanische Namen | Deutsche Namen | Bestandteil für ... |
|---|-------------------|---------------------|
| | | Inhalten |
| Cornus mas | Kornelkirsche | X |
| Cornus sanguinea, bspw. „Winterdeutscher“ | Gemeiner Hainbühl | X |
| Cornus stolonifera | Hainbühl | X |
| Ligustrum vulgare | Liguster | X |
| Mespilus germanica | Deutsche Mispel | X |

| Botanische Namen | Deutsche Namen | Bestandteil für ... |
|---|-------------------------|---------------------|
| | | Inhalten |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Acer platanoides | Columnare Typ Ley F | X |
| Alnus pendula in sorten bspw. „Jaspis“ | Silber-Eiche | X |
| Carpinus betulus | Silber-Hainbuche | X |
| Fagus sylvatica „Dawyck“ oder „Dawyck Purple“ | Silber-Buche | X |
| Malus spec. * | Zierapfel | X |
| Populus tremula „Erecta“ | Silber-Zitter-Pappel | X |
| Prunus avestrella „Alger“ | Beiflorenz | X |
| Prunus fruticosa „Gibbosa“ | Kugel-Kirsche | X |
| Prunus padus „Alberti“ oder „Schubertii“ | Tränke-Kirsche | X |
| Prunus serotina „Aurea“ | Silber-Schwarz-Kirsche | X |
| Prunus serotina „Charentaise“ | Gartenerdbeere | X |
| Prunus serotina „Beck-HBT“ | Stachelbeere | X |
| Prunus serotina „Pendula“ | Hängende Silber-Kirsche | X |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | X |
| Sorbus aucuparia „Zakuski“ | Eberesche | X |

Bilanz 2. Ordnung (mittlerer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m)

Planzeichen für private Grundstückfläche, neben Apfel, Birne, Pflaume, Südbuche und Viburnum, * = nicht einheimische Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Futterpflanze

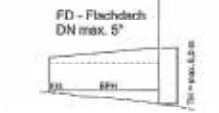
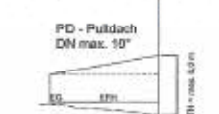
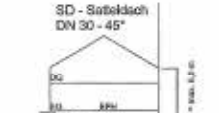
| Botanische Namen | Deutsche Namen | Bestandteil für ... |
|---|-------------------------|---------------------|
| | | Inhalten |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Acer platanoides | Columnare Typ Ley F | X |
| Alnus pendula in sorten bspw. „Jaspis“ | Silber-Eiche | X |
| Carpinus betulus | Silber-Hainbuche | X |
| Fagus sylvatica „Dawyck“ oder „Dawyck Purple“ | Silber-Buche | X |
| Malus spec. * | Zierapfel | X |
| Populus tremula „Erecta“ | Silber-Zitter-Pappel | X |
| Prunus avestrella „Alger“ | Beiflorenz | X |
| Prunus fruticosa „Gibbosa“ | Kugel-Kirsche | X |
| Prunus padus „Alberti“ oder „Schubertii“ | Tränke-Kirsche | X |
| Prunus serotina „Aurea“ | Silber-Schwarz-Kirsche | X |
| Prunus serotina „Charentaise“ | Gartenerdbeere | X |
| Prunus serotina „Beck-HBT“ | Stachelbeere | X |
| Prunus serotina „Pendula“ | Hängende Silber-Kirsche | X |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | X |
| Sorbus aucuparia „Zakuski“ | Eberesche | X |

Auch unter Verwendung der angegebenen schmal- und kleinschäftigen Sorten

Bilanz 2. Ordnung (mittlerer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m), auch Außenbereich

| Botanische Namen | Deutsche Namen | Bestandteil für ... |
|---|-------------------------|---------------------|
| | | Inhalten |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | X |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Eiche | X |
| Betula pendula | Sand-Eiche | X |
| Carpinus betulus | Hainbuche | X |
| Fagus sylvatica „Dawyck“ oder „Dawyck Purple“ | Silber-Buche | X |
| Malus domestica | Wildapfel | X |
| Populus tremula | Eiche | X |
| Prunus avestrella | Vogel-Kirsche | X |
| Prunus padus | Weiß-Kirsche | X |
| Prunus serotina | Stachelbeere | X |
| Salis caprea | Schlehdorn | X |
| Salis purpurea | Purpur-Weide | X |
| Salis nemoralis | Rosmarinblättrige Weide | X |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | X |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe | X |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | X |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | X |

SCHEMASCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2024

Bekanntmachung 25.10.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.24 bis 17.01.25

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.12.2024 mit Frist bis zum 17.01.25, Fristverlängerung bis 24.01.25

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2025

Bekanntmachung vom 2.8. MRZ. 2025

Ausgefertigt am 27. MRZ. 2025

Inkrafttreten 2.8. MRZ. 2025

GEMEINDEVERTRETUNG HOFBIEBER

Unterschrift/ Dienstsiegel
Markus Röder, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bauleitplanung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Hofbieber

Landkreis Fulda



Ergänzungssatzung "Am Kiesberg"

Ortsteil Hofbieber

Maßstab M 1:1000, Format DIN A2

Datum: 18.03.2025

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel