

## PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Rechtsgrundlagen sind diejenigen Angebote, die die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Fassung:

- BauGB – Baugesetzbuch
- BauNVO – Raumordnungsverordnung
- PlanZV – Planzeichenverordnung

**M&B DER BAULICHE 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 zulässig (tatsächliche) TH = 6,0 m.

0 Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO  
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grünfläche (Privat)

Flächen 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

D= 422,79 Schachdeckenhöhe = 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.R. die Bekanntmachung v. 20.11.2017 (BGBl. I S. 3524), § 21 Abs. 2 geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wahrnehmung und zur Deklaration der Wärmeteile 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023).

BauNVO i.d.R. die Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3795), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Beauftragtenwesen und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 178 vom 08.07.2023).

PlanZV i.d.R. die Bekanntmachung v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Baukind (Baulandmobiliengesetz) (BGBl. I Nr. 178 vom 13.07.2018, S. 180), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Ingeniergesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohngebaudestaates (GVG, Hessen Nr. 35 vom 15.07.2024).

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

**Denkmalpflege (§ 21 HDschG) – Bodenfund:**  
Bei Erdarbeiten können jedermann Bodenfunde wie Muscheln, Steinzeitgeräte, Bodenfunde aus der Römerzeit, Funde aus der Bronze- und Eisenzeit, Scherben, Steinwerkzeuge, Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenRÄTCHOGIE, oder dem lokalen Denkmalschutzbüro zu melden. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung vor zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

**B. Stoffplatzansetzung:**  
Auf die Stoffplatzansetzung der Gemeinde Hofbieber wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme wirkende Fassung.

**C. Kampfmittelbeseitigung:**  
Eine Luftfahrtbewilligung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) wird für den Betrieb eines Flugzeuges mit dem Auftrieb von Bombenabbindungen erfragt, mit dem Ergebnis, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, dass mit dem Auftreffen von Bombenabbindungen zu rechnen ist. Sowohl entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Anwendung als auch kampfmittelverdächtigen Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst bei Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

**D. Bauausführung:**  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der dort vorhandenen Telefonkommunikationsanlagen vermieden werden und aus baulichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telefonkommunikationsanlagen informieren. Die Kallkennung ist auf der Teilseite der Aktennummer anzulagern, welche die über die Grundstücksfläche verlaufenden Telefonkommunikationsanlagen kennzeichnet. Diese kann unter der Internetadresse [www.hessen.kommunikation.basisnetz.de](http://www.hessen.kommunikation.basisnetz.de) eingesehen werden.

**E. Grundwasserabschutz:**  
Mögliche Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern.

**F. Altlasten, Nachsorger und vorsorgender Bodenschutz:**  
Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altlasten und

Grundwasserschadensfälle“ des Landes Hessen (FIB AG) sind für den Planungsumraum weder Altlasten noch Altstandorte im Sinne von § 2 BauGB noch Grundwasserschadensfälle (Grundwasserverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Beziehungsweise nach sorgfältiger Bodensichtung ergaben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Meldeblätter „Bodenabschutz für Bauausführungen und „Bodenabschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

**Überörtliche Endressen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KWhG zuzutreffen. Ergibt die Verwertung durch Auf- oder Embrikat auf oder in eine durchverarbeitbare Bodensubstanz und die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten, Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stufe. Etwaige Zulassungsfordernisse nach den Anforderungen der jeweiligen Meldeblätter müssen ebenfalls beachtet werden.**

**G. Allgemein:**  
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wieder bewusst Wissens unsichere Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen beginnenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen bestehenden Verwaltungsakt zu verhindern.  
2. preußische oder ähnliche Maßnahmen, die Vorbehalten dienen, ergänzt, verändert, leichtenkennzeichnet oder unrichtig setzt.  
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 bestellte b) festgesetzte Befestigung für Beleuchtung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzanlagen sowie deren Pflege durch den Bauherrn dadurch zuwidersetzt, dass sie diese bestellt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.  
Mit Infraktionen dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

**Ausgleichsmaßnahme 1:** Entwicklung einer Fläche für die natürliche Sukzession am Geländerand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche von 500 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (kleine Dörpe- und Pflanzenschutzzonen, keine Beweidung, keine Mähre, die dort weder stockgelegen, noch aufgestellt oder bebaut werden, vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden).

**Ausgleichsmaßnahme 2:** Aufteilung als Feldgehölz. Begrenzung der restlichen Fläche des Fls Nr. 6 mit mindestens 10 Baumstämmen. Ordnung sowie Straßenrand Pflanzendecke (siehe Anlage 1). Für die Bepflanzung ist Pflanzsubstrat von Bodenqualität gewählt. Für die Sträucher können Pflanzstellen von 2x2m gewählt werden oder die Gehölzpflanzungen als Inselstrukturen angeordnet werden. Dem Ausgleich 2 dient eine Fläche von ca. 2200 m<sup>2</sup>.

**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 überbaute Grundstücksfläche zulässig.

**E. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 5 BauNVO):**  
Am Geländerand der Ergänzungssatzung wird das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen vorgeschrieben. Es erfolgt eine Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen (mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit). Die Sträucher sind als Hinter (B- verpflast.) entsprechend der Pflanzsite (siehe Anlage) zu verordnen.

**F. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 8 Abs. 1a und Abs. 9a BauGB i.V.m. § 44 BGBSchG):**  
Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen getroffen wird. Sie ist so einzurichten, dass Sträucher sowie artenfördernd gestaltet und auf die notwendige Mhd zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen mit optimierter Lichtverteilung in nur voll eingeschränkter Ausstattung und mit geblocktem Parkstrahlkonus bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf den gesamten Baulandflächen darf die Außenbeleuchtung nicht höher als 1,50 m sein. Pflanzendecke Roten und rundum strahlende mit einem Lichstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schatten, Zensurstruktur, Bewegungsmelder oder smarte Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungstyp zu begrenzen (z.B. Abschaltung der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

**II. GESTALTERRICHE FESTSETZUNGEN GEGL. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)**  
Äußerer Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4, 5 HBO)

Als Hauptdarmer ist Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Putzfassade (PD) mit einer gleichzeitigen Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie fach gerechte Dächer mit einer Neigung von maximal 6° sind ebenfalls zulässig. Für Nebenräume i.d.R. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete örtliche und regionale Dächer sind ebenfalls Dächer mit einer Neigung von maximal 6° zulässig.

Zur Dachabdichtung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hierzu ausgenommen sind fach gerechte Dächer mit einer Neigung von maximal 6°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dachabdichtung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Stromgeneratoren sowie von Dachbegru

ungen bleibt unbestimmt.

**3. Gestaltung von Hangbefestigung und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO):**  
Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschräungen oder Abgräben des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ...
Rosa canina	Hunds-Rose	x x
Rosa pimpinellifolia	Biene-Müh-Rose	x x
Salix caprea	Saue-Kirsche	x x
Salix purpurea	Purpur-Walde	x
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Walde	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x x
Tilia aculeata	Gemeine Eibe	x

**Blatt 2. Ordnung (mittelgroßer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m)**

Platzierung für private Grundstücksfläche, neben Auen-, Brünn-, Pflaumen-, Süßkirsch- und Wanikauren, \* nicht eindeutige Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nutzung- und Pflanzenart

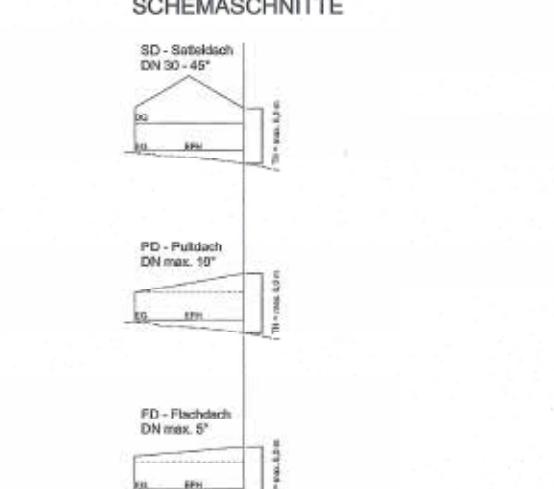
Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ...
Acer campestre	Fest-Ahorn	x x
Acer platanoides, Columnare Typ 'Ley'	Säulen-Spitzahorn	x
Betula pendula	Säulen-Birke	x
Carpinus betulus	Säulen-Hainbuche	x
Fagus sylvatica „Davidsii“	Säulen-Buche	x
Fagus sylvatica „Dawyck“ oder „Dawyck-Purpur“	Säulen-Buche	x
Malus spec.	Zierapfel	x x
Populus tremula „Dreistiel“	Säulen-Zitter-Pappel	x
Prunus cerasifera „Atropurpurea“	Rotblättrige	x x
Prunus communis „Poch Hf“	Stiel-Kirsche	x x
Prunus salicifolia „Pendula“	Hängende Säuer-Birne	x
Sorbus aucuparia „Aurata“	Ebenerle	x x
Sorbus aucuparia „Aurata“	Esche Eberesche	x

Auch unter Verwendung der angegebenen althoch- und heimischen Sorten

**Blatt 2. Ordnung (mittelgroßer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m), auch Außenbereich**

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ...
Acer campestre	Feld-Ahorn	x x
Ailanthus altissima	Schwarze-Erle	x x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Wald-Buche	x
Populus tremula	Wog-Weide	x
Prunus mahaleb	Weißkirsche	x x
Prunus padus	Trüben-Kirsche	x
Prunus pyrifera	Wälbirke	x x
Salix caprea	Sal-Weide	x x
Salix fragilis	Brachweide	x x
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	x x
Salix purpurea	Purpur-Weide	x x
Salix triandra	Klebstiel-Weide	x x
Sorbus aria	Mahlebäume	x
Sorbus aucuparia	Eichenerle/ Vogelbeerbaum	x x
Sorbus aucuparia „Aurata“	Echte Eberesche	x x
Ulmus minor	Feld-Ulme	x

## SCHEMASCHNITTE



## &lt;h