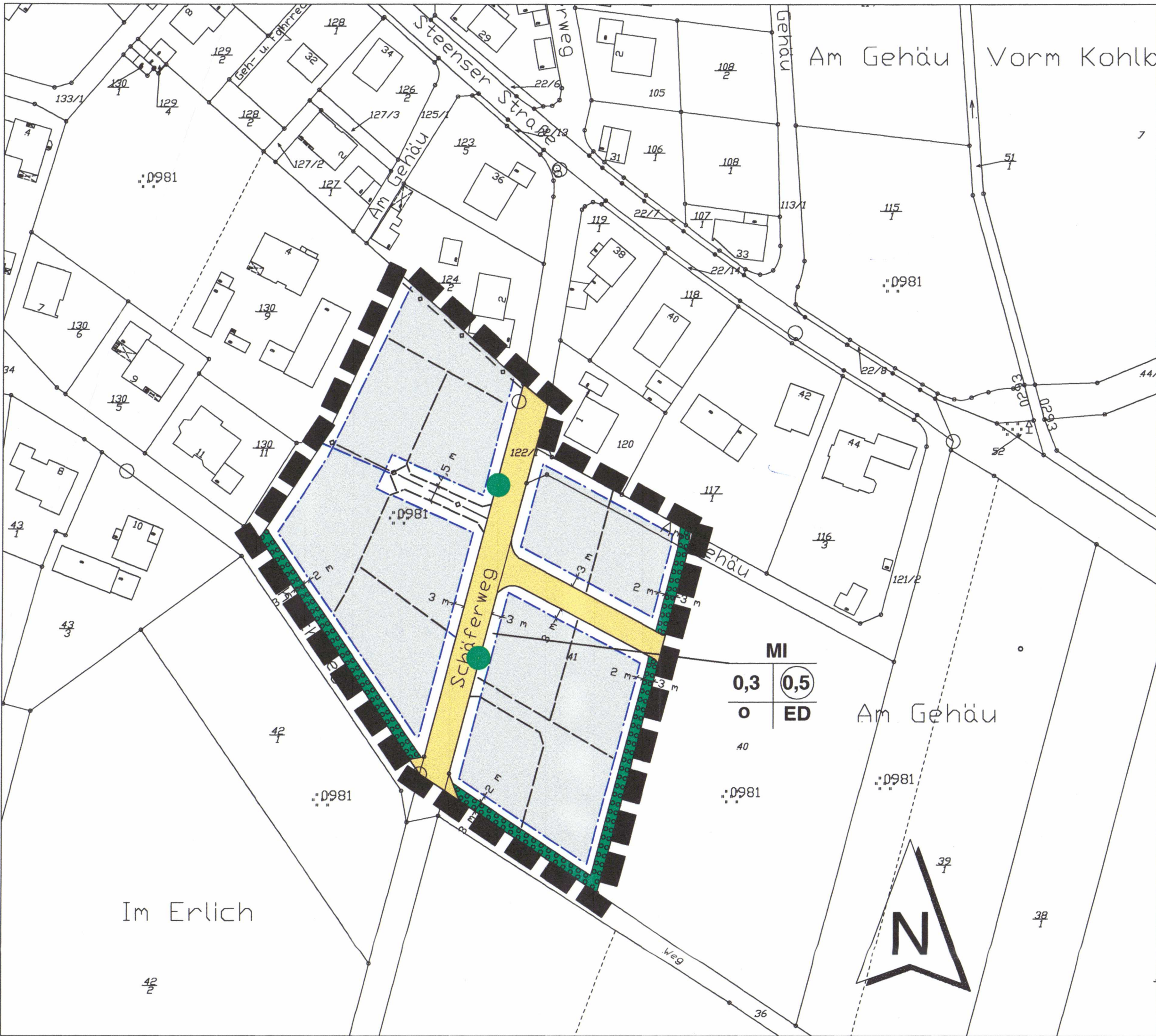




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- MI** Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- 0,5** Geschöflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

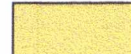
- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

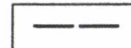
- E, D** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

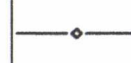
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

-  Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche

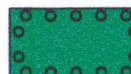
-  privater Erschließungsweg

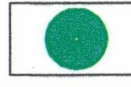
FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

-  bestehende bzw. geplante Abwasserleitungen

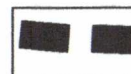
-  bestehende Stromversorgungsleitung

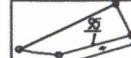
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke auf privaten Grundstücksflächen

-  Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- hochstämmige Laubbäume im öffentl. Straßenraum

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

-  Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

-  Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)

-  Maßzahlen

Nutzungsschablone	Baugebiet	
	Grundflächenzahl Bauweise	Geschöflächenzahl Einzel- / Doppelhäuser

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe
MI	O	0,3	0,5	E D	6,20

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe im MI beträgt 6,20 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe darf jedoch nur 2,50 m erreichen. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m² für Doppelhäuser 300 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße "Schäferweg" beträgt 8,00 m, wobei 5,00 m auf die asphaltierte Fahrbahn, 1,00 m auf die daran anschließenden jeweils 0,50 m breiten Schrammborde und 1,50 m auf einen einseitig angelegten Gehweg entfallen. 0,50 m entfallen auf einen Grünstreifen.

Der geplante Straßenquerschnitt der inneren Erschließungsstraße ins Gebiet "Gehäu" beträgt 7,00 m, davon entfallen 5,00 auf das Asphaltband, 0,50 m auf ein einseitiges Schrammbord und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Gehweg.

Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Die Erschließungsmaßnahme wird in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längeverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann durch die Zurverfügungstellung eines Leerrohres von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mindestens 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt wird.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzusäen.

5.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücksflächen ist pro 200 m² versiegelter u./o. überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität H, 3 x v., 14-16 oder ein standortgerechter und landschaftstypischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN 16916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.3 Anlage freiwachsender Hecken auf privaten Grundstücksflächen

Am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes ist auf den hier betr. Grundstücksflächen eine mindestens 3,00 m breite freiwachsende Hecke als Übergang zur freien Landschaft anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind hier zweimal verpflanzte Sträucher 60 / 100, wobei bei einem Pflanzabstand von 1,50 in der Reihe pro 1,5 m² Hecke mindestens ein Strauch zu pflanzen ist. Verwendet werden können folgende Arten :

als Sträucher:

Weißdorn, Schlehe, Schw. Holunder, Hasel, Hundsrose, Faulbaum, Brombeere, Himbeere

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes zu vermeidenden, zu minimierenden und / oder auszugleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden außerhalb des Planungsgebietes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Die Umsetzung ist im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und der Gemeinde Hofbieber zu regeln.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 1. BauGB in Verbindung mit § 84 HBO)

DACHFORM

Wohngebäude: Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer. Die Dachneigung für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist zulässig von 35 - 45 °, für versetzte Pultdächer gilt eine Dachneigung ab 30 °.

Nebenanlagen und Garagen: Zulässig sind neben Satteldächern und Krüppelwalmdächern auch Flachdächer, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

DREMPEL (KNIESTOCK) UND GAUBEN

Für die Ausbildung des Drempels (Kniestock) sowie die Größe und Gestaltung der Gauben gilt die Drempelsatzung bzw. die Gaubensatzung der Gemeinde Hofbieber.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUND

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

DACHFLÄCHENWASSER

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Versickerung ist ebenfalls möglich.

F. BESCHENIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

- siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes-

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 11.09.2003 beschlossen. Der Beschluß wurde am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 02. MAI 2007


Schafft, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.09.2003 bis 02.10.2003.

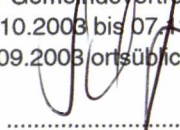
3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 02.10.2003.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 11.09.2003 beschlossen. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 06.10.2003 bis 07.11.2003 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

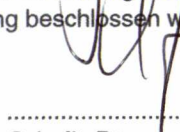
Hofbieber, den 02. MAI 2007


Schafft, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus Plankarte und den textlichen Festsetzungen, ist von der Gemeindevertretung am 12.11.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, die integrierte Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 in Verbindung § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 81 Hess. Bauordnung beschlossen worden. Der Begründung wurde zugestimmt.

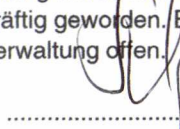
Hofbieber, den 02. MAI 2007

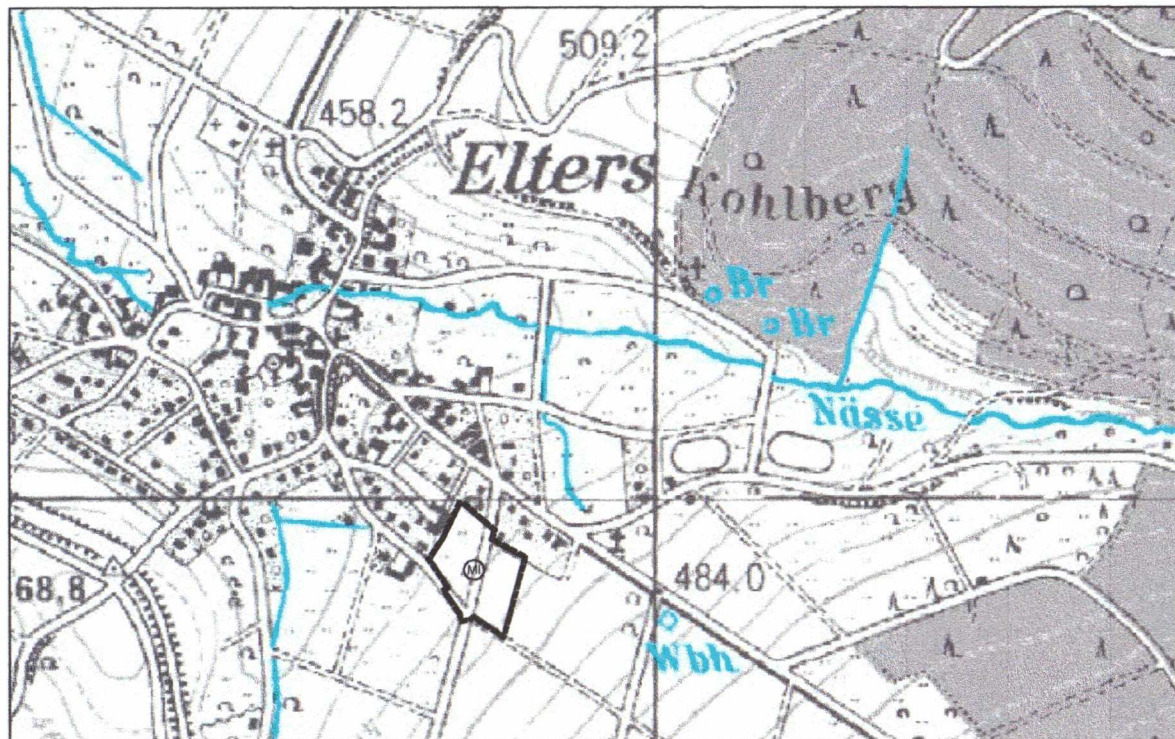

Schafft, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 21.11.2003 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Hofbieber, den 02. MAI 2007


Schafft, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes i.M. 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 23
"Schäferweg"
im OT Elters der Gem. Hofbieber,
Kreis Fulda

M = 1 : 1.000

(November 2003)