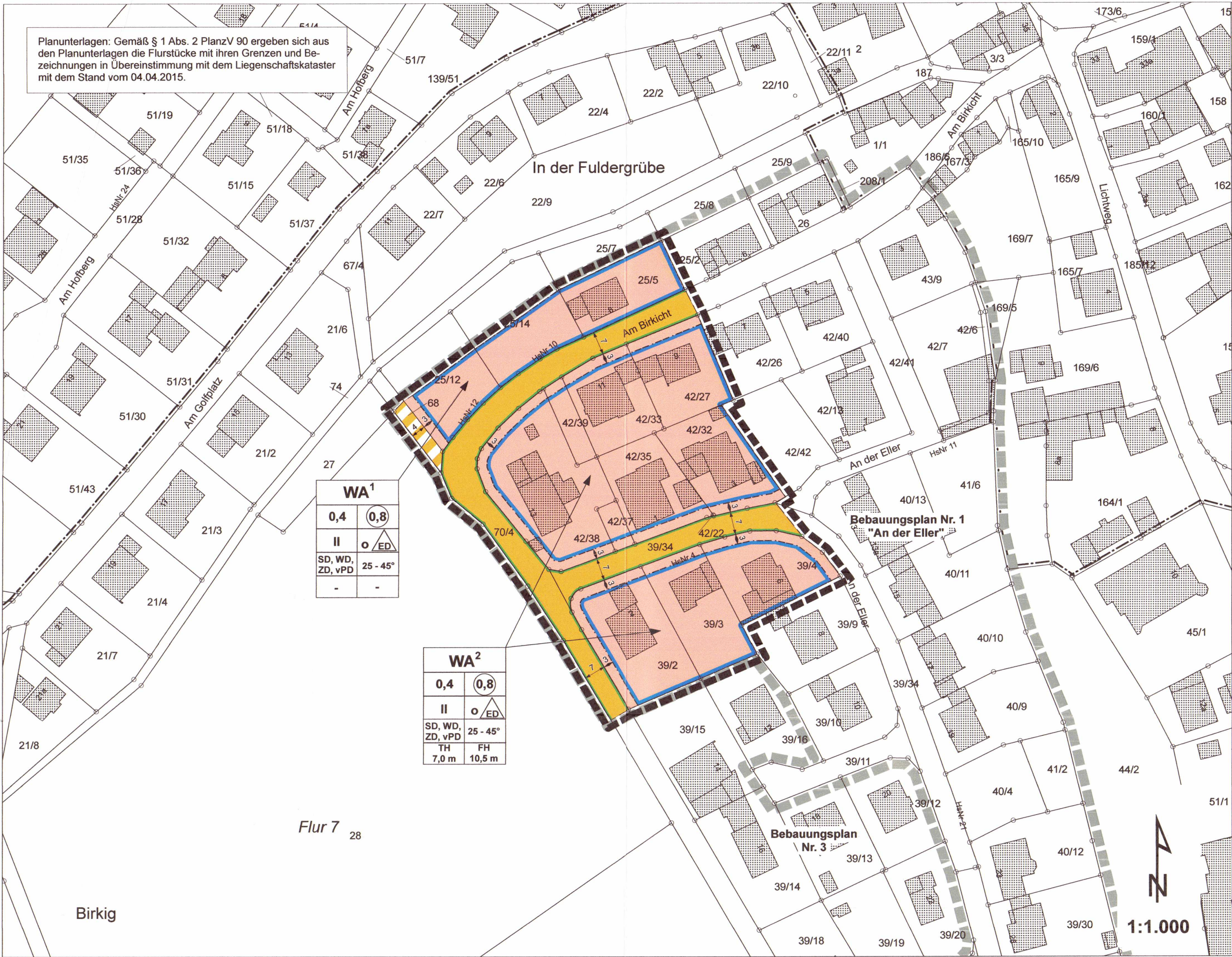




GRUNDLAGEN

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller" werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller" (genehmigt durch den Regierungspräsident am 25.07.1968 und durch Bekanntmachung am 27.09.1968 rechtskräftig) außer Kraft gesetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen:

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Vollgeschosse gilt die natürliche (gewachsene) Geländeoberfläche.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Dachtragkonstruktion (Sparren). Für die Ermittlung der Firsthöhe bei Sattel-, Zelt-, und Walmdächern sowie der obersten Dachhöhe bei versetzten Pultdächern, gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländeoberfläche. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (gilt nicht für Nebenanlagen)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

5.1 Ausgleichsregelung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller" wird die Grundflächenzahl von 0,3 GRZ auf 0,4 GRZ erhöht, zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind aufgrund der Anpassung an die BauNVO 1990 nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind vorzugsweise wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoprenpflaster, breittüfiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

5.3 Allgemeine Erhaltungsfestsetzung

Im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 60 cm, mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume und baumartige Sträucher, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen zu erhalten. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Sofern die Erhaltung die zugelassene bauliche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt, ist die Rodung ausnahmsweise mit Genehmigung des Landkreises Fulda (Naturschutzbehörde) zulässig, gerodete Bäume sind durch heimische Laubgehölze (Qualität: 12-14 cm Stammumfang) nachzupflanzen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstücks-eigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,75 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

7. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller"
z. B. 3	Bemaßung (in Meter)
z. B. Fl. 1	Flurnummer
z. B. 7/1	Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
	Flurgrenze

8. Hinweisliche Darstellung

Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl Grundfläche	Geschoss- flächenzahl
Vollgeschosse	Bauweise
SD - Satteldach WD - Walmdach ZD - Zeltdach	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)

1. Grenzbebauung

Aufgrund ungünstiger Geländebedingungen, wird im WA¹ Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB das Maß der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht (HBO) festgesetzt.

Die Länge der Grenzbebauung darf bei den Anlagen nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 bis 5 HBO insgesamt 15 m nicht überschreiten; Dachüberstände sind einzurechnen. Bei den Anlagen nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 bis 4 HBO wird die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche mit max. 5,20 m festgesetzt; die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze dürfen insgesamt nicht größer als 35 qm sein.

2. Baugestaltung

Es gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber vom 31.01.2012.

3. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

SD - Satteldach
WD - Walmdach (inkl. Krüppelwalmdach)
ZD - Zeltdach
vPD - versetztes Pultdach

Die Dachneigung wird mit 25° - 45° festgesetzt, dies gilt nicht für Nebenanlagen.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

6. Stellplätze

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Oberen oder Unteren Denkmalschutzbehörde sowie als Meldestelle zusätzlich der Gemeinde anzuzeigen.

GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

HBO - Hessische Bauordnung vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)

PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

HGO - Hessische Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), letzte Änderung durch Art. 1 G vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 28.05.2015 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung des Bebauungsplan mit Begründung wurde am 19.06.2015 bekannt gemacht und vom 29.06.2015 bis einschl. 31.07.2015 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.06.2015.

4. Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 BauGB am 24.09.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 24.09.2015 beschlossen.

Hofbieber, 06. Okt. 2015



M. Röder (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 09. Okt. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

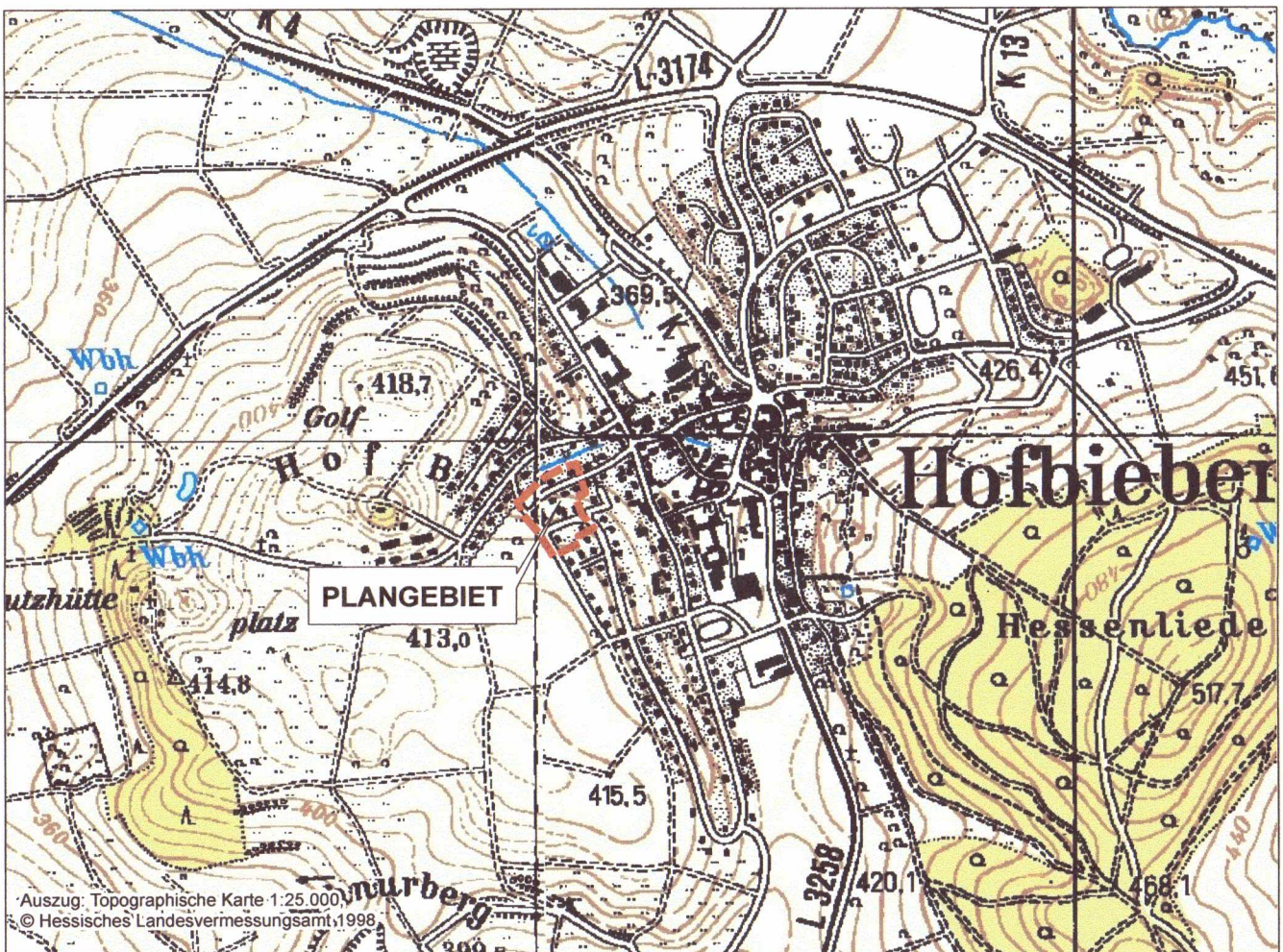
Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung am 09. Okt. 2015 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 21. Okt. 2015



M. Röder (Bürgermeister)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Eller" Ortsteil Hofbieber, Gemeinde Hofbieber



GEMEINDE HOFBIEBER



36145 HOFBIEBER, SCHULWEG 5
TEL.: 06657/987-0, FAX: 06657/987-39

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: Satzung vom 24.09.2015

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043/9840181-0

FAX: 06043/9840181-1

