

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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 20.07.1990.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1980.
- Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 18.05.1977.

A) PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. U. PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO	SONDERGEBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BauNVO)
SO ₁	Sondergebiet für Ferienhäuser, mit der Ausnahme, daß ein sonstiges eingeschränktes Wohnen, dessen Einschränkungen sich aus der Größe der zulässigen Grund- und Geschößflächen sowie aus den vorhandenen Erschließungsanlagen ergeben, ausnahmsweise zugelassen werden kann. Hieraus dürfen sich jedoch keine erhöhten Anforderungen an die Erschließung ergeben. Die spezielle Eigenart eines Sondergebietes für die Erholung muß gewahrt bleiben.
SO ₃	Sondergebiet für Appartementhäuser mit Eigentumsapartment bzw. Ferienwohnungen.
SO ₄	Sondergebiet für Tennisanlagen mit Clubhaus
SO ₅	Sondergebiet für Verwaltungsgebäude sowie für Wohngebäude der Geschäftsführung und des Personals der SO ₂ und der SO ₃ -Nutzung.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 0,3	Grundflächenzahl GRZ
z.B. 0,6	Geschößflächenzahl GFZ
Höhe Baulicher Anlagen (gilt nicht für Nebenanlagen)	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß

Die Außenwand wird gemessen über vorhandener Geländehöhe an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; die Höhe des Dachgiebels bleibt unberücksichtigt. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt ebenfalls die vorhandene talseitige Geländehöhe. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren mittlere Höhe anzunehmen.

4. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o.	offene Bauweise
g.	geschlossene Bauweise
=====	Baugrenze

5. FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Sportanlagen
- Zweckbestimmung:
- Tennisplätze mit Ballwand

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

- öffentliche Verkehrsflächen (in wassergebundener Decke)
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplatz
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Private Verkehrsflächen (nur bedingt öffentlich nutzbar)
- Private Stellplätze

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private / öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zur äußeren Eingrünung, möglichst in Verbindung mit einem Freiflächengestaltungsplan.
- Verkehrsgrünfläche
- Gehölzpflanzungen sind zulässig sofern die notwendigen Sichtfelder im Einfahrtbereich zur Eggeser Straße von Bepflanzungen über 1 m Höhe freigehalten werden.

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Neben den aus der Planzeichnung ersichtlichen Anpflanzungen sind in diesem Bereich weitere Pflanzmaßnahmen zur äußeren Eingrünung vorzusehen. Diese Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen anzuerkennen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung:
- Standortgerechte Bäume (als Hochstamm) mit mind. 12 cm Stammumfang der Arten:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eibere (*Sorbus torminalis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbuche (*Sorbus aria*)
Rothbuche (*Fagus sylvatica*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)

- Sträucher mit mind. 1 Pflanze pro m² der Arten:

Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Gemeiner Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Himbeere (*Rubus fruticosus*)
Liquetier (*Ligustrum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rosen (*Rosa spec.*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

- Erhaltung:
- Bäume
- Sträucher

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Wiederbewaldung der Rodungsfläche im Rahmen der Sukzession ist durch die Pflanzung von ca. 30 bis 50 Heistern von Vogelkirschen (*Prunus avium*) zu kompensieren.

Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung der Grundstücksflächen:

- Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung zu verwenden sind Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decken.
- Auf den Grundstücken ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der o. a. Arten zu pflanzen.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angelegene 3 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldreben-Wildarten)
- An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind Maßnahmen zum Aufbau des Waldsaumes (Heckenpflanzung) zu treffen.
- Die landwirtschaftlichen Flächen sind als Grünland zu erhalten und extensiv zu beweidern.
- Zwischen der L3174 und dem parallel verlaufenden Zufahrtsweg ist ein Sichtschutz (z.B. Bepflanzung mit laubhaltigen Bäumen und Sträuchern) anzulegen.

10. MIT GEH. FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

===== Leitungsrecht für Stromversorgungskabel (unterirdisch)

D) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

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 § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG

SD, FD, WD Entsprechend den Einschreibungen im Plan sind je nach Art der baulichen Nutzung; Satteldächer, Walmdächer oder Flachdächer zulässig.
Die Dacheindeckung bei Satteldächern und Walmdächern ist entsprechend dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, in ziegelroten, kleinteiligen Dachplänen vorzunehmen.
Flachdächer sind zu mindestens 30% der Dachfläche zu begrünen.

2. GAUBEN

Entsprechend der Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofbieber

3. DREMPEL (KNIESTOCK)

Entsprechend der Dremfelsatzung der Gemeinde Hofbieber

4. EINFRIEDIGUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Zulässige Höhe 1,0 m einschl. Sockelmauern. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 0,30 m über Gelände, straßenseitig nur bis 0,50 m über Straßenebene errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedungen ist ohne Abstufung dem Straßengraben anzupassen. Die Mauern sollen so ausgeführt werden, daß sie entweder bepflanzt oder berankt werden können. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen jedoch nicht behindern.
Um die Gefährdung des Straßenverkehrs auf der L 3174 durch Flugböle auszuschließen sind die Tennisplätze durch ausreichend hohe Maschendrahtzäune einzufriedigen.

Bei Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen sollte die Unterseite der Zäune, sofern der Zaun selbst nicht für Kleintiere durchlässig ist, ca. 10-15 cm über dem Erdboden liegen, um die Wanderung der Kleintiere nicht zu behindern.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die geforderten Grünfestsetzungen beinhaltet. Außerdem müssen Geländemodellierungen müssen aus dem Gestaltungsplan hervorgehen.

7. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES:

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB wurde vom 01. Nov. 1993 bis 03. Dez. 1993 durchgeführt.

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 04. Feb. 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 05. Feb. 1994 rechtskräftig geworden.

Hofbieber, 07. Feb. 1994 Der Gemeindevorstand

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Höhenlinien

2. BODENDENKMÄLER

Werden bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DStG 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 gem. § 20 Abs. 3 DStG.

3. HINWEIS

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Grünflächenbewässerung benutzt werden. Besteht die Möglichkeit das Dachflächenwasser in einen Vorfluter einzuleiten, so ist dies zulässig.

4. AUSGLEICH- BZW. ERSATZMASSNAHMEN FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Teil A unter Punkt 9 aufgeführten Maßnahmen, sowie die Errichtung von Zisternen und deren Nutzung sind als Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen.

1. Bescheinigung der Vermessungsstelle:

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

Stand:

" siehe Planzeichnung "

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschuß:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 05.02.1993 beschlossen. Der Beschuß wurde am 05.02.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 05.02.1993 beschlossen und am 05.02.1993 öffentlich bekannt gemacht.

3. Bürgerbeteiligung:

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 05.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.1993 bis 05.02.1993.

4. Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.1993 bis 05.02.1993.

5. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 05.02.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen und in der Zeit vom 05.02.1993 bis 05.02.1993 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 05.02.1993.

6. Satzungsbeschuß:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 05.02.1993 beschlossen worden.

01. Nov. 1993

Hofbieber, Der Gemeindevorstand



Lauer - Bürgermeister

7. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES:

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB wurde vom 01. Nov. 1993 bis 03. Dez. 1993 durchgeführt.

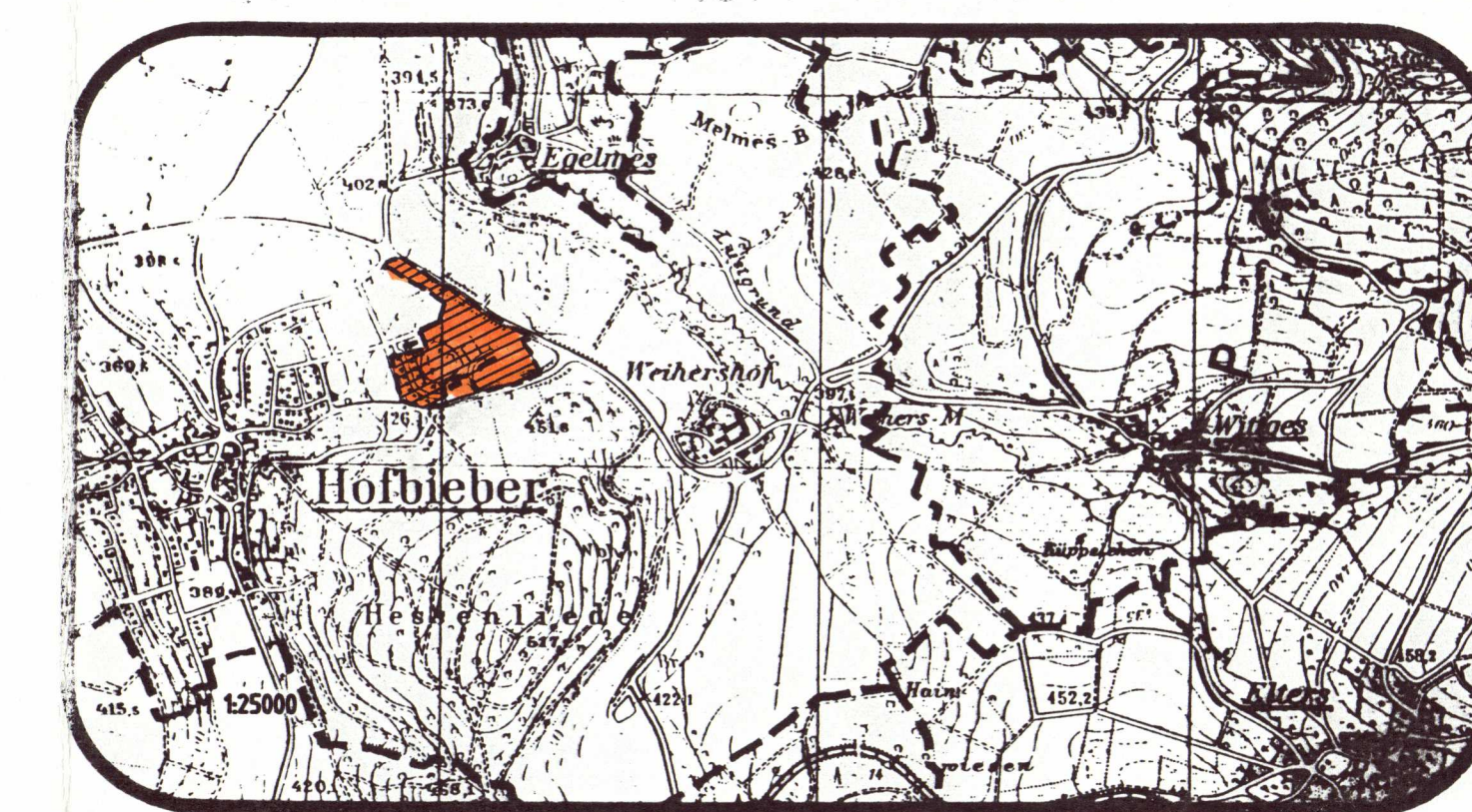
8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 04. Feb. 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 05. Feb. 1994 rechtskräftig geworden.

Hofbieber, 07. Feb. 1994 Der Gemeindevorstand



Lauer - Bürgermeister



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2a " AM GALGENKÜPPEL "

IM OT HOFBIEBER, GEMEINDE HOFBIEBER

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

Bearb.: R.Hofmann zuletzt geänd. 04.7.1993

gez.: Matzek

6400 FULDA KUNZELER STR. 11 TEL.: 0660 7931