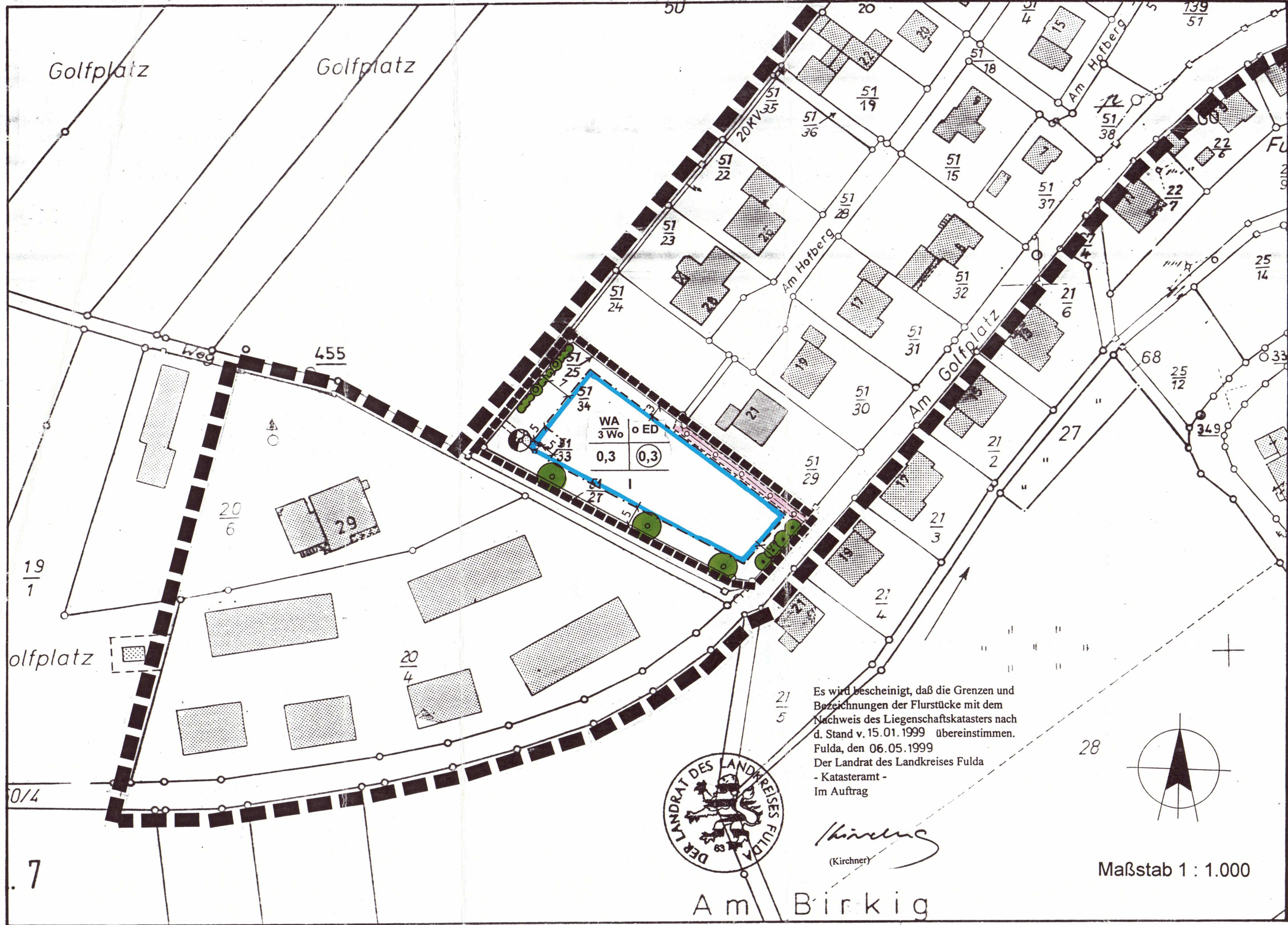




GESETZESGRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28. Januar 1977
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1993 - BauROG) (BGBl. IS. 2110) vom 18. August 1997

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA
3 Wo

0,3

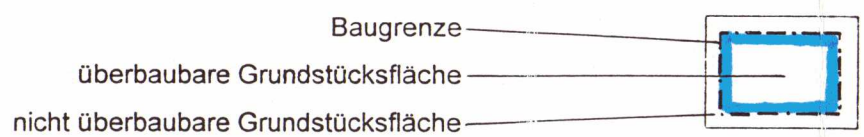
0,3

1

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED



- 2.3 Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung

5. 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)

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

Anpflanzen:

Laubbäume (Hochstämme mind. 10-12 cm Stammumfang) oder hochstämmige Obstgehölze, mit etwaiger Standortbestimmung auf den Privatgrundstücken (s. Pflanzlisten 1 und 2)

Heckenpflanzung (Gehölzriegel) auf den privaten Grundstücksflächen zur äußeren Eingrünung.

Erhalten:

Erhalten von hochstämmigen Obstbäumen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofberg"

- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofberg"

- 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen

7. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

- 7.1 Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzseine

- 7.2 Flurgrenzen

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 6,50 m. Die Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach einschließlich Oberkante Fußplatte. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 11,00 m. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige Geländeoberfläche.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Bodenbefestigung

Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangswege sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gitterwegplatten oder Rasenpflaster zu befestigen.

- 2.2 Grundstücksfreiflächen

60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (z. B. Wiese, Rasen, Staudenbeet) oder Gartenfläche zu gestalten.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.1 Grundstücksbepflanzung

Je angefangene 500 m² Grundfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbau zu pflanzen.

- 3.2 Eingrünung des Planungsgebietes

Parallel zu der nordwestlichen Außengrenze des Geltungsbereiches, ist ein mindestens 3-reihiger Gehölzriegel mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Sträucher sind im Abstand von 1 m zu pflanzen, zusätzlich ist mindestens ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum je 10 lfd.m. Gehölzstreifen anzupflanzen.

- 3.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1

Bäume:
Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Rotbuche - Fagus sylvatica
Eberesche - Sorbus aucuparia
Vogelkirsche - Prunus avium
Mehlbeere - Sorbus aria

Pflanzliste 2:

Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Cravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen: Bütners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen

Pflanzliste 3:

Sträucher:
Hasel - Corylus avellana
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Weißdorn - Crataegus monogyna
Himbeere - Rubus idaeus
Brombeere - Rubus fruticosus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Rosen - Rosa spec.
Schlehe - Prunus spinosa

4. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen vom Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

C. 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 (GVBl.IS.102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind nur Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen. Alternativ sind Dacheindeckungen, von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) auch in Blech zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform und der Dacheindeckung an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer der Nebenanlagen sind als begrünte Dächer zulässig.

2. Drempe

Entsprechend der Dremfelsatzung der Gemeinde Hofbieber.

3. Gauben

Entsprechend der Gaubensatzung der Gemeinde Hofbieber.

4. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

5. Einfriedigung

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten oder mit Holzlattenzäune möglichst ohne Sockel herzustellen.

Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 35 cm über Straßenoberkante (s. Punkt 4) errichtet werden. Der Verlauf der Sockelmauern ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Die Mauern sind so auszuführen, daß sie bepflanzt bzw. berankt werden können.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune ca. 10 cm über dem Boden enden.

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

6. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber nachzuweisen.

8. Fenster

Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

D. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Dachflächenwasser

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

3. Zufahrtswege

Zufahrtswege sollen für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht angelegt werden, so daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. (§ 4 Abs. 2 HBO).

4. Baumschutz

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

5. Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 09.06.1998 gefaßt. Der Beschuß wurde am 16.10.1998 veröffentlicht. Hofbieber, den 1. Juni 1999



Lauer, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 16.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10. bis einschl. 30.10.1998.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 15.10.1998.

4. Auslegungsbeschuß

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 26.10. bis einschl. 27.11.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 16.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber am 27.04.1999 beschlossen worden.

Hofbieber, den 1. Juni 1999



Lauer, Bürgermeister

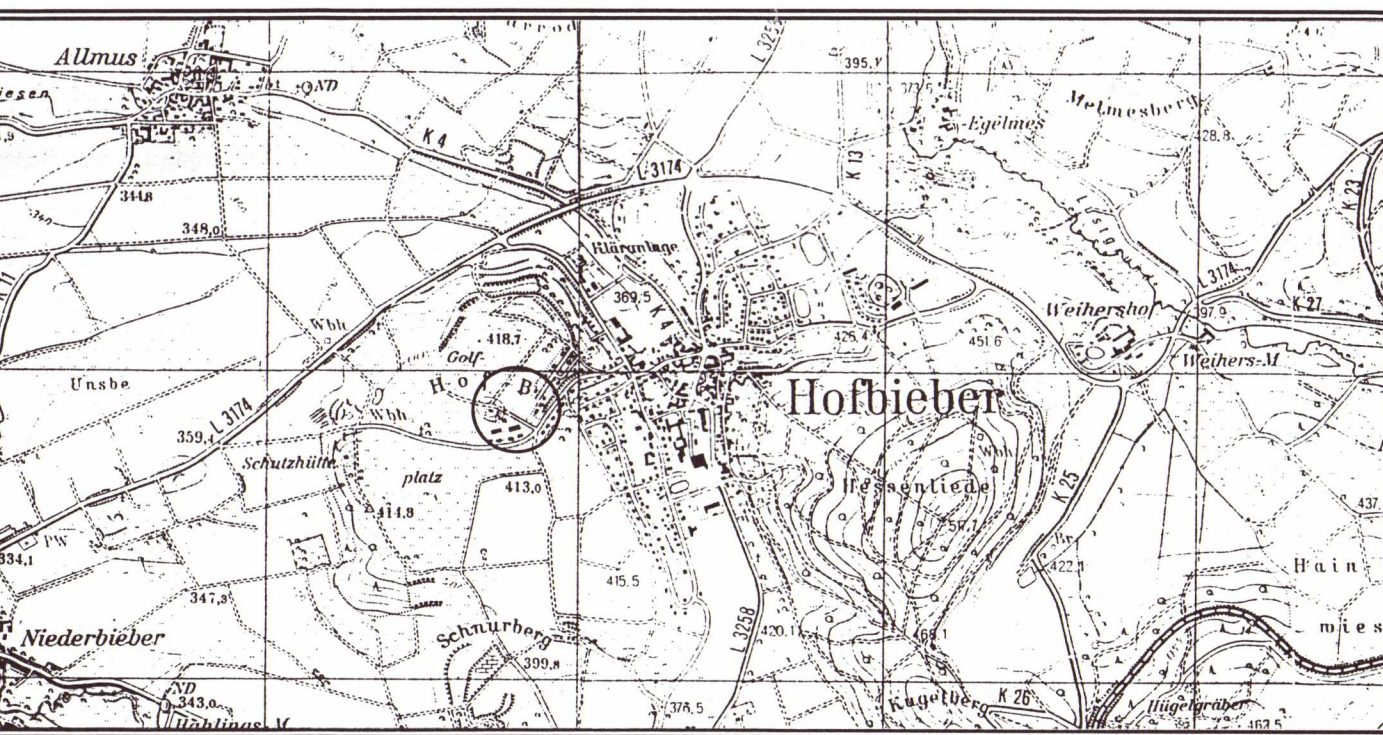
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 1. Juni 1999 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Hofbieber (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, den 1. Juni 1999



Lauer, Bürgermeister

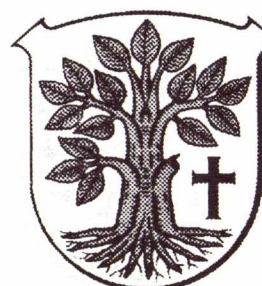


1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 4 „Hofberg“

OT Hofbieber, Gem. Hofbieber

HOFBIEBER



PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

Bearb.: R. Hofmann

Datum: Juli 98

gez.: M. Wierzbica

geänd.:



36043 Fulda
Künzeler Str. 11
Tel.: (0661) 92814-0
Fax.: (0661) 92814-50