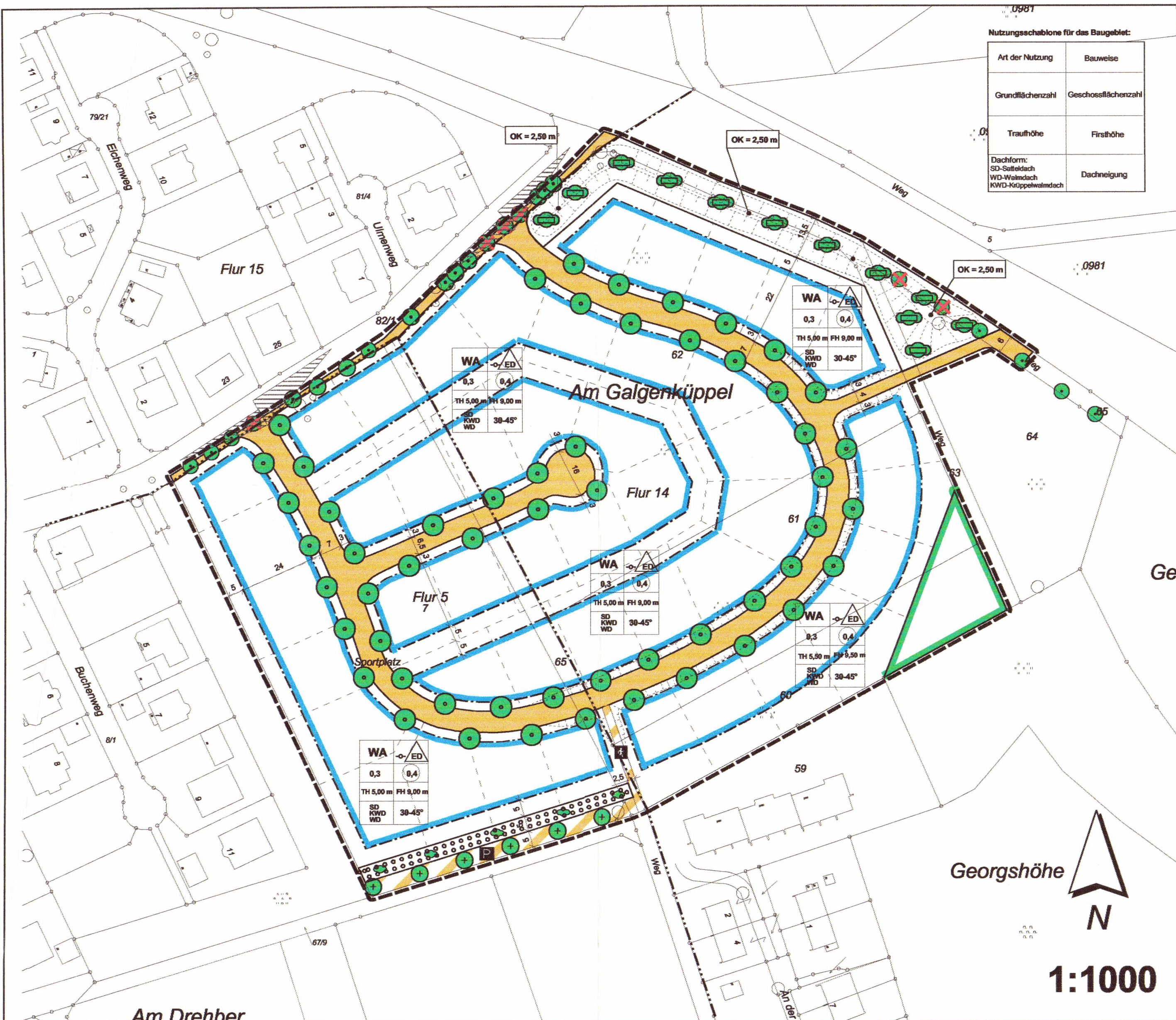




RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
PH Firsthöhe
TH Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

- o - offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg
Parkstreifen

7. 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)

7.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zweckbestimmung:
Anlage einer extensiv genutzten Wiese

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

Anpflanzung:
Bäume mit Standortbindung (Abweichungen bis zu 3,0 m zulässig)
Flächendeckende Anpflanzung eines Lärm- und Sichtschutzwalles
Anpflanzen von Bäumen auf dem geplanten Parkplatz
Erhaltung:
Bäume

7.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Zweckbestimmung: Anpflanzung eines Gehölzriegels
Sträucher anpflanzen

8. Sonstige Planzeichen

8.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
8.2 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zweckbestimmung: Aufschüttung eines Lärmschutzwalles

8.3 **Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)**
Abgrabung
Aufschüttung

9. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung

z.B. **Bemaßung (in Meter)**
Flur 1 **Flurnummer (z. B.)**
Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Sichtflächen
Die Sichtflächen sind von jeglicher Aufschüttung, Bebauung und Bewuchs über 0,80 m gemessen von der Fahrbahnkante freizuhalten. Einzelbäume sind im Bereich dieser Flächen zulässig.
Erforderliche Rodung von drei Bäumen im Bereich der Egemeser Straße - Umpflanzung von zwei Laubbäumen im Bereich des geplanten Lärmschutzwall

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen im Baugebiet ausgeschlossen:
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Außenwandtraufhöhe (TH) wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige natürliche Geländehöhe.

1.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind für Nebenanlagen verbindlich.

1.5 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Der Schutz vor drückendem Wasser ist durch bauliche Vorkehrungen (schwarze Wanne, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

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

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.
Alle Ver- und Entsorgungstrassen sowie Telekommunikationstrassen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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 Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Gehölz- oder Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.

Bis zu 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU) der Pflanzlisten 1 u. 2, zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum der o. a. Arten zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

2.2 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Dies entfällt, wenn Garagen und Carports in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und als Terrasse genutzt werden.

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

Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 01. Juli des jeweiligen Jahres durchgeführt werden.

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

Die Fläche ist flächendeckend mit einem Baum je 50 m² und einem Strauch je 1 m² zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste 1 (mind. Qualität: Heister 2 x v., o. B., 200-250 cm Höhe) und Sträucher der Pflanzliste 3 (mind. Qualität: v., o. B., 100-150 cm Höhe).

2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung des Lärmschutzwalles und der Gehölzfläche nördlich des Parkstreifens:

Die Flächen sind flächendeckend mit einem Baum je 50 m² und einem Strauch je 1 m² zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste 1 (mind. Qualität: Heister 2 x v., o. B., 200-250 cm Höhe) und Sträucher der Pflanzliste 3 (mind. Qualität: v., o. B., 100-150 cm Höhe). Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind Arten zu verwenden, die sich für den Lärmschutz eignen.

Parkplatzbepflanzung:

Je fünf Parkplätze ist ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume mind. Qualität - Hochstamm 2 x v., o. B., 10-12 cm Stammumfang.

2.6 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Pflanzliste 1: Laubbäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*, Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata)*, Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus)*, Rotbuche (Fagus sylvatica)*, Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Silberweide (Salix alba), Spitzahorn (Acer platanoides), Mehlbeere (Sorbus aria), Hängebirke (Betula pendula)*

Pflanzliste 2: Obelgehölze

Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birn: Gräfin Jagdtime, Gute Graue, Gute Luse, Neue Poiteau
Kirschen: Böttchers Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Walnuss

Pflanzliste 3: Sträucher

Hassel (Corylus avellana)*, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*, Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*, Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*, Faulbaum (Frangula alnus), Traubenkirsche (Prunus padus), Weißdorn zweigr. (Crataegus laevigata), Feldrose (Rosa arvensis), Zaunrose (Rosa rubiginosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeae), Weißer Hartriegel (Cornus alba)*, Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus punctulata)*

(* Arten die für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles besonders geeignet sind)

2.7 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Fußpunkt des Lärmschutzwalles muss mindestens 1,0 m hinter der Straßengrundstücksgrenze liegen. Die Höhe der Walkrone wird durchgehend mit 2,5 m Höhe festgesetzt. Böschungseigung beträgt maximal 1:1,5.

Der Bau des Lärmschutzwalles ist mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Fulda abzustimmen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

3.1 Dachform und Dachindeckung

Im Baugebiet sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich an der Dachform des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer sind zulässig, wenn diese begrünt werden oder als Terrasse genutzt werden.

Die Dachindeckung sind glänzende Materialien (wie z. B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farbziegel unzulässig. Die Dachindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauen) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

3.2 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauen der Gemeinde Hofbieber.

3.3 Drempe (Kniestock)

Es gilt die Drempeleinsatzung der Gemeinde Hofbieber.

3.4 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber.

3.5 Abfallbehältnisse

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

3.6 Einfriedungen

Grundsätzlich werden Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwegen angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgesetzt.

4. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Hofbieber unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Dachflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte einer Zisterne zugeführt werden und zur Brauchwasser-nutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, die DIN 1988 (Teil 4), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Anlagen sind anzuzeigen.

4.3 Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuimpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

4.4 Entwässerung

Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.02.2004 gefasst. Der Beschluss wurde am 09.07.2004 bekannt gegeben.

Hofbieber, 12. NOV. 2004



(Siegel)

Marcus Schaff (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 09.07.2004 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 19.07.2004 bis einschl. 22.07.2004.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.07.2004.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschl. 20.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.07.2004.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 21.09.2004 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 21.09.2004 beschlossen.

Hofbieber, 12. NOV. 2004



(Siegel)

Marcus Schaff (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

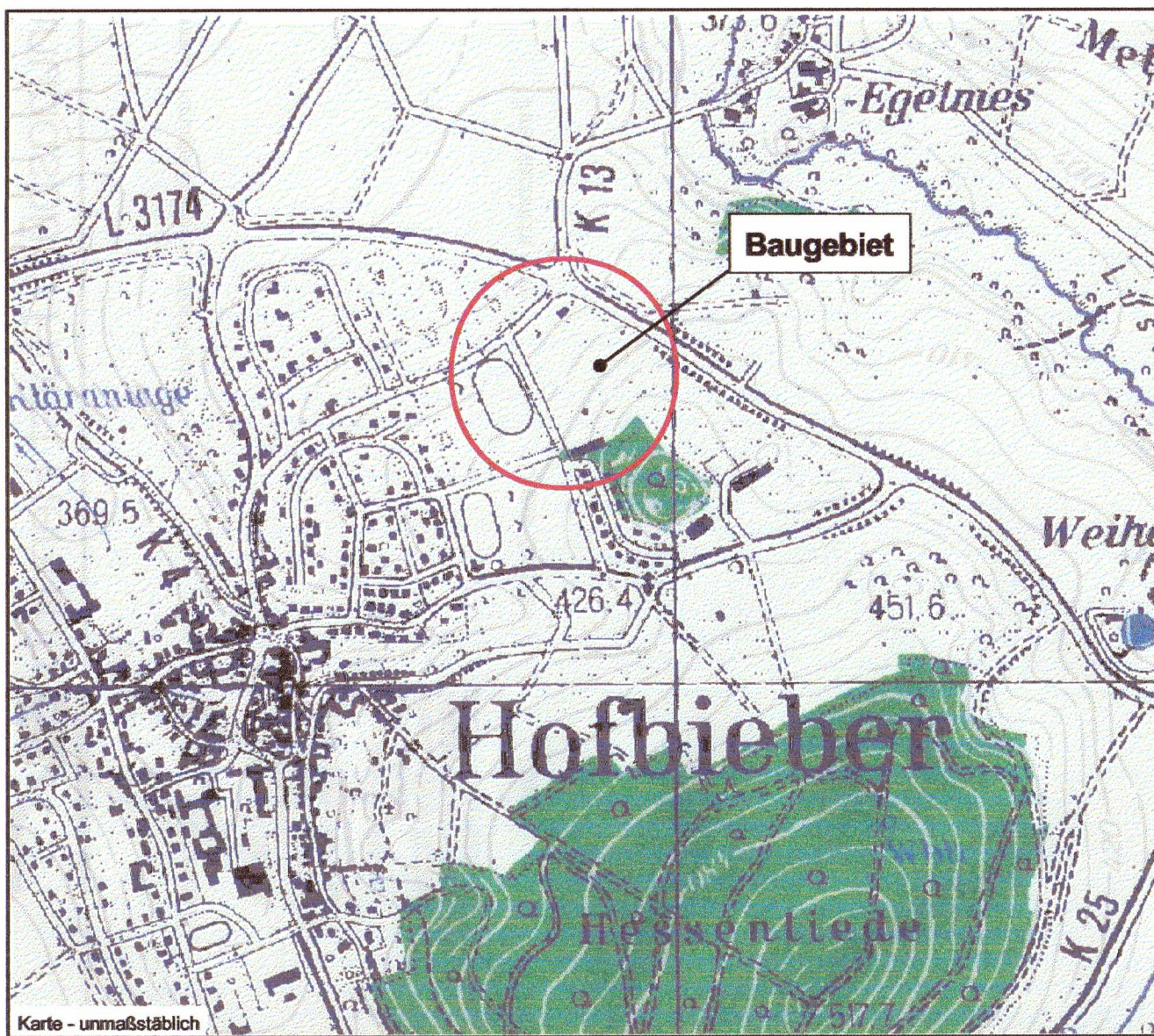
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 12.11.2004 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 12. NOV. 2004



(Siegel)

Marcus Schaff (Bürgermeister)



**Bebauungsplan Nr. 25
"Alter Sportplatz" mit
integr. Landschaftsplan
Ortsteil Hofbieber**

GEMEINDE HOFBIEBER

Schulweg 5 - 36145 Hofbieber
Tel. (06657) 987-0 - Fax. (06657) 987-32

Maßstab: 1 : 1.000

Bearbeitet: Hofmann

Datum: 07.07.2004

Ergänzt: 21.09.2004

Planungsbüro Henning + Partner

36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11
TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50

