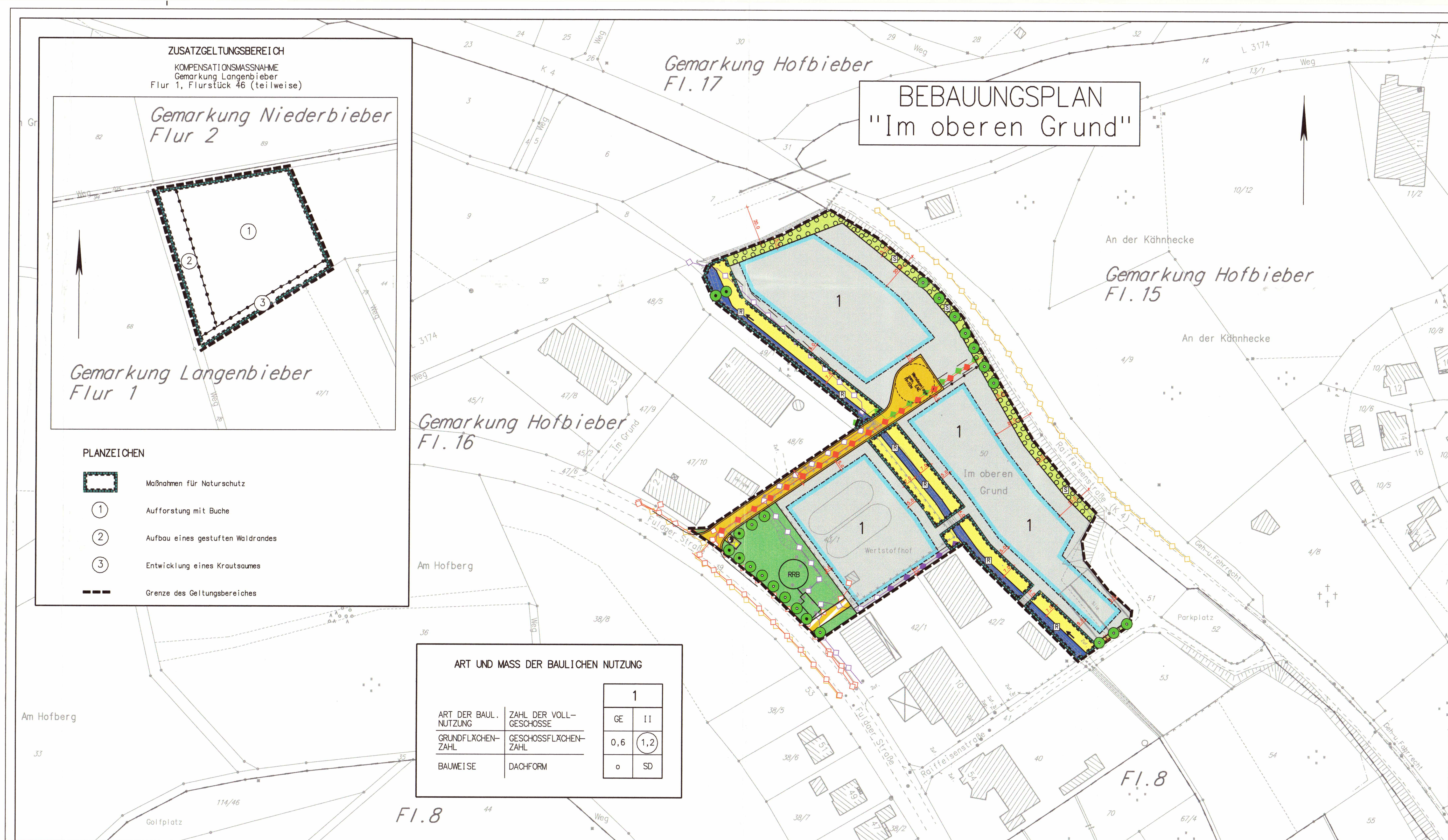




- PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GE Gewerbegebiete
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Zufahrt Wertstoffhof
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
- Mischwasserkanal unterirdisch (vorh. / gepl.)
- Wasserleitung unterirdisch (gepl.)
- Telefonleitung unterirdisch (vorh.)
- Stromleitung unterirdisch (vorh. / gepl.)
- GRÜNFLÄCHEN
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- wasserführender Graben (Manggraben)
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vorhandene Gehölze sind zu erhalten
- Gewässerrenaturierung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Schutzpflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Maßangaben in Metern

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 In den als "Gewerbegebiete (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Vergnügungststätten).
- 1.2 In den als "Gewerbegebiete" festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind Verkaufsstellen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Selbstvermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm Verkaufsfläche).
2. GRUNDRISSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Siedlungsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
- | | |
|--------------|--------------------|
| BRUNNE: | Salix fragilis |
| Bruchweide | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Alnus glutinosa |
| Erle | Fraxinus excelsior |
| Esche | Acer campestre |
| Feldahorn | Corpus betulus |
| Hainbuche | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | |
- STRAUCHER:
- | |
|------------------|
| Cornus sanguinea |
| Corylus avellana |
| Salix purpurea |
| Salix cinerea |
| Rosa canina |
| Viburnum opulus |
| Prunus spinosa |
| Sambucus nigra |
- Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden.
- Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen (z.B. Lager für Lebensmittel). Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen weder Biozide noch Düngemittel ausgebracht werden.
3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.1 Auf privaten nicht überdachten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau auf dem Betriebsgelände zu pflanzen und zu unterhalten (s. Vorschlagsliste).
- 3.2 Wege, Stellplätze und vor allem Lagerflächen sind –soweit es betriebswirtschaftlich oder aus betrieblichen Gegebenheiten vertretbar ist (z.B. nicht bei hohem Anteil an Schwerlastverkehr oder aus Gründen der hygienischen Sauberhaltung dieser Flächen)– in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Dränspalt).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE VORKEHRUNGEN
- 4.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muss bei der Errichtung neuer Gebäude die Wärmeschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten werden.
- 4.2 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.
- 4.3 Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.
5. DACHGESTALTUNG
- Soweit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen werden, sind diese in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.
6. BAUGESTALTUNG
- Die Farbgebung für bauliche Anlagen, die nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet werden, darf in natürlichen Materialfarben zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollständig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.
7. WERBEANLAGEN
- Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Überdimensionale große Werbebilder, hohe Werbetürme und Werbeanlagen mit wechselnden Werbebildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.
8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- In den Baugebieten sind 50 % der ausgewiesenen Grünflächen ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm).
9. EINFRIEDIGUNGEN
- Als Einfriedungen sind Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. An Eckgrundstücken, die direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind unzulässig.
10. ANLAGEN FÜR ABFALLE
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sowie Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Buschwerk zu umpflanzen. An den Gewerbegebieten muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUND
- Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten.
12. ALTLASTEN
- Obwohl im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten keine altlastverdächtigen Flächen bzw. sonstige Altablagierungen bekannt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Ablagerungen angeschnitten werden. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagierungen) unverzüglich dem Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Umwelt und Arbeitsschutz, Dezernat 21.5 in Bad Hersfeld, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber oder dem Kreisschutz des Landkreises Fulda anzuzeigen.
13. BAUVERBOTZONE
- Gemäß § 9 (1) FStrG ist zwischen Hochbauten und Fahrbahnrandrändern der klassifizierten Landesstraße L 3174 und der Kreisstraße K 4 (Raiffeisenstraße) eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt. Diese Bauverbotszone gilt auch für Werbeanlagen, da solche Anlagen gem. § 9 (6) FStrG Hochbauten gleichgestellt sind.
14. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN
- Bei Baumaßnahmen im Bereich von unterirdischen Leitungen hat der Grundstückseigentümer den Standort und die Bauarten mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Nach den derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Leitungen ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
15. WEITERE EINGRIFFSKOMPENSATION
- Im Ortsteil Hofbieber-Langenbieber wird eine Fläche, Gebiet "Kiesacker", Flur 1, Flurstück 46/0, zur Eingriffskompensation verwendet.
16. OBERIRDISCHE GEWÄSSER
- Für die Kreuzungsbauwerke der Erschließungsstraße und der beiden Überfahrten mit dem "Manggraben", Gew. III. Ordn., sind beim Landrat des Landkreises Fulda –Untere Wasserbehörde– die wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN
- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenvorschriften (PlanZV 90)
 - Hess. Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 20.12.2005 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB im Mitteilungsblatt "Blickpunkt" der Gemeinde Hofbieber vom ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.05.2006 bis einschließlich 19.05.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Mitteilungsblatt "Blickpunkt" der Gemeinde Hofbieber vom 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.07.2006 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt "Blickpunkt" der Gemeinde Hofbieber vom 07.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 4a (3) BauGB am 21.09.2006 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt "Blickpunkt" der Gemeinde Hofbieber vom 29.09.2006. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer erfolgte gem. § 4a (3) BauGB vom 09.10.2006 bis einschließlich 24.10.2006.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 6.10.07 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Hofbieber, den 30.03.07

(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt "Blickpunkt" der Gemeinde Hofbieber vom 29.03.07 nach BauGB in der Fassung vom 22.03.2007. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hofbieber, den 30.03.07

(Siegel)

Gemeinde Hofbieber

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"Im oberen Grund"

rebo consult
ingenieurgesellschaft

hauptverwaltung: im wolfsgraben 10 38414 unterbreizbach fon (036962) 273-0 fax (036962) 273-73 e-mail: info@rebo-consult.de	niederlassungen: weimarer straße 21 38039 fulda fon (0661) 25030860 fax (0661) 25030866 internet: www.rebo-consult.de	am karsch 16 a 35251 bad hersfeld fon (06621) 919600 fax (06621) 919602	humboldtstraße 18 04105 leipzig fon (0341) 2461950 fax (0341) 2461955
--	--	--	--

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
La	Hw	1 : 1000	1	Satzung	März 07