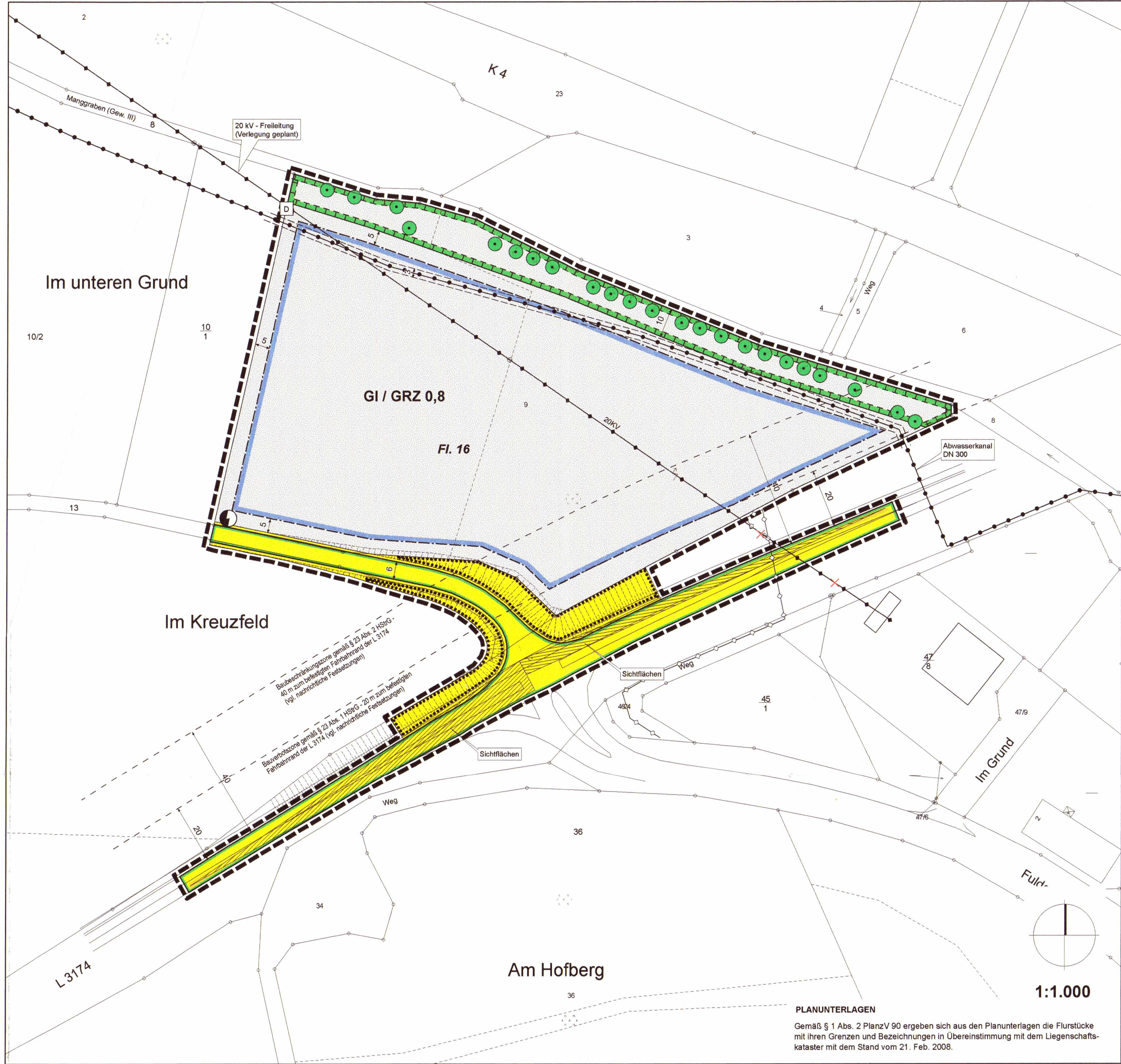




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I. S. 652)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung 1990, 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6

A. ZEICHNERISCHE UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen aller Art.

1.2 Grundflächenzahl

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen:

Im Baugebiet wird eine maximale Traufhöhe von 15 m und eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von 17 m festgesetzt.

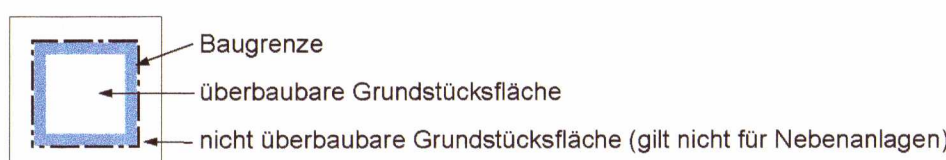
Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die talseitige Außenwand des Gebäudes über dem Anschnitt des natürlichen Geländes; werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

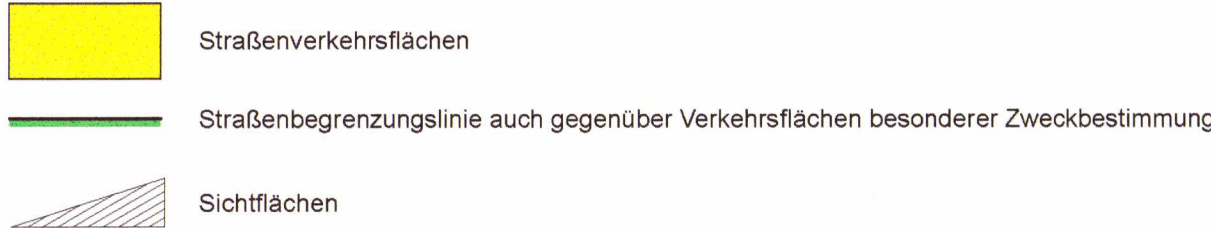
Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwand des Gebäudes, bis zum Anschnitt mit der Dachhaut, die Gebäudehöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika und bei Sattel-, Putzdächern etc. bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (z. B. First).

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 Baugrenzen

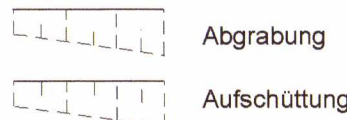


3. Verkehrsflächen



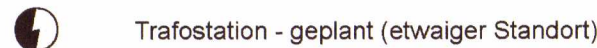
Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten. Dies gilt nicht für Bäume deren Kronenansatz mindestens 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

4. 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. Auch ohne zeichnerische Darstellung beträgt die maximale Breite dieser Flächen 3,0 m. Böschungen und Abgrabungen können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

5. Flächen für Versorgungsanlagen



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



7. Regelungen für den Denkmalschutz



8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung

Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet:
Die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie die Fassaden- und Dachbegrünung werden als Teilausgleich dem Baugebiet zugeordnet.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden B-Plan Nr. 29 "Kreuzfeld" in Hofbieber sowie für den B-Plan Nr. 28 "Auf der Loeß" in Langenbieber werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hofbieber und dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda (Fachdienst: Natur und Landschaft) vom 08.09.2009 (Az.: 7500 - 3515) geregelt. Dem B-Plan Nr. 29 mit einer maximalen Gesamtversiegelung von 16.470 m² werden die festgesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Langenbieber, Flur 1, Flst. 135/45 (0,85 ha) und Flst. 44 (1,02 ha) zugeordnet. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt etwa im Flächenverhältnis 1:1 zu den beanspruchten Bauflächen bzw. zur Neuanlage von Verkehrsflächen.

8.2 Flächenversiegelungen

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Wege, Plätze und vor allem Lagerflächen - soweit es aus betrieblichen Gegebenheiten vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht (z. B. wasserdurchlässige Materialien wie Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine).

8.3 Behandlung des Niederschlagswassers

Innerhalb des Industriegebietes ist das Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder dem betrieblichen Wassergebrauch zuzuführen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung des Dachflächenwassers in den nördlich angrenzenden Vorfluter (Flurstück Nr. 8). Zisternen oder sonstige Rückhalteanlagen müssen ein Mindestfassungsvermögen von 25 l je m² zu entsorgender Dachfläche haben.

8.4 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Industriegebietes - als Teilausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

- a.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf allen Baugrundstücken 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche anzupflanzen. Die Bäume können unter Beachtung der Grenzabstände in die randlichen Bepflanzungen eingebracht werden.
- b.) Je 6 Pkw-Stellplätze ist 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume sind zur Gliederung unmittelbar im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen anzupflanzenden Bäume sind auf die Festsetzung unter 8.4a nicht anzurechnen.
- c.) Zur Ein- und Durchgrünung des Industriegebietes sind 50 % der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit einer mindestens 3-reihigen locker strukturierten Laubgehölzhecke mit einer Höhe von 2,0 bis 3,5 m anzupflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 m.
- d.) Im Industriegebiet sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Fläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der Anhang-Liste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen, je 5 fld. Meter Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu setzen.
- e.) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind zu mindestens 75 % der Fläche zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

8.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen:
Der südliche Uferbereich des bestehende Vorflutgrabens ist der natürlichen Sukzessionentwicklung zu überlassen.

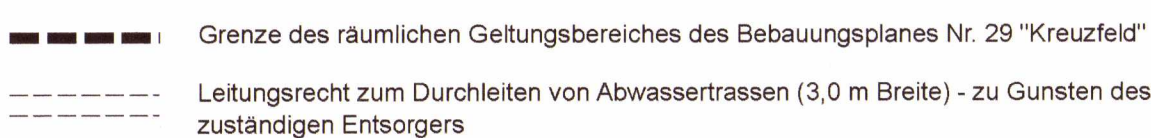
8.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmen:
Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

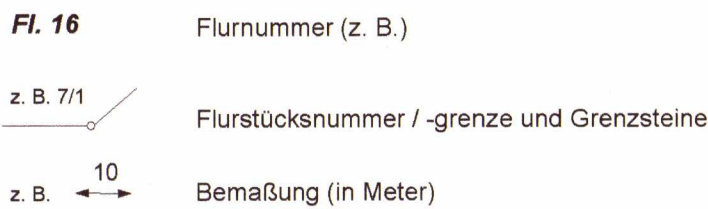
8.7 Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmen:
Entlang der Böschungswandflächen der Landesstraße 3174 ist die bestehende Laubgehölzhecke möglichst zu erhalten. Neu hergestellte Böschungswandflächen sind mit Sträuchern flächendeckend (5 Sträucher je 10 m²) zu bepflanzen.

9. Sonstige Planzeichen



10. Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(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. Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Baugestaltung

Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grell leuchtende Farben sind vollflächig nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

3. Werbeanlagen

Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig; überdimensional große Werbebilder, hohe Werbeburmen und Werbeanlagen mit wechselnden Werbebildern oder Blinklichtern sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedigungen sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Insbesondere an den Außengrenzen des Industriegebietes, sollten die Zäune innerhalb der anzupflanzenden Gehölzriegel hergestellt werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen können Ausnahmen zugelassen werden.

5. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Grün- oder Gehölzflächen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

6. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländesprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbioologischen Maßnahmen auszuführen und zu begrünen.

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

1. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

Gemäß Hessischen Straßengesetz (§ 23 Abs. 1 HStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (L 3174) nicht errichtet werden.

Gemäß Hessischen Straßengesetz (§ 23 Abs. 2 HStrG) bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (L 3174) einer Genehmigung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

2. Niederschlagswassernutzung

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1946, DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Nachbarrecht

Bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei Pflanzungen sind die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4. Denkmalschutz und Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Im Plangebiet befindet sich eine Fundstelle steinzeitlicher Artefakte (Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologie vom 17.07.2009). Es wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung der Fundstelle/Zerstörung des Bodendenkmals gem. § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) der denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf und dass deren Erteilung von weiteren Auflagen abhängig sein wird.

5. Grünordnung, Vollzugsfrist, Nachweis, Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Gehölzpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Gehölzpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten; ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

D. ANHANG - Gehölzlisten (Vorschlagslisten)

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Listen zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Große und mittelgroße heimische Bäume (bis 25 m u. m.): Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea)

Kleine heimische Bäume (bis ca. 10 m): Feld-Ahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)

Große heimische Sträucher (bis ca. 7 m): Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea)

Kleine und mittelgroße heimische Sträucher (1,5 bis 7 m): Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schiele (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Himbeere (Rubus idaeus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Frangula alnus), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana)

Gehölze zur Fassadenbegrünung: Efeu (Hedera helix), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Echter Wein (Vitis vinifera), Blauregen (Wisteria sinensis), Waldrebe (Clematis in Sorten), Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 26.11.2008 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 06.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 26.06.2009 bekannt gemacht und vom 01.07.2009 bis einschl. 24.07.2009 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.06.2009.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.11.2009.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs wurde am 06.11.2009 bekannt gemacht und vom 16.11.2009 bis einschl. 16.12.2009 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 25.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 25.02.2010 beschlossen.

Hofbieber, 1.07.2010



M. Schaft (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

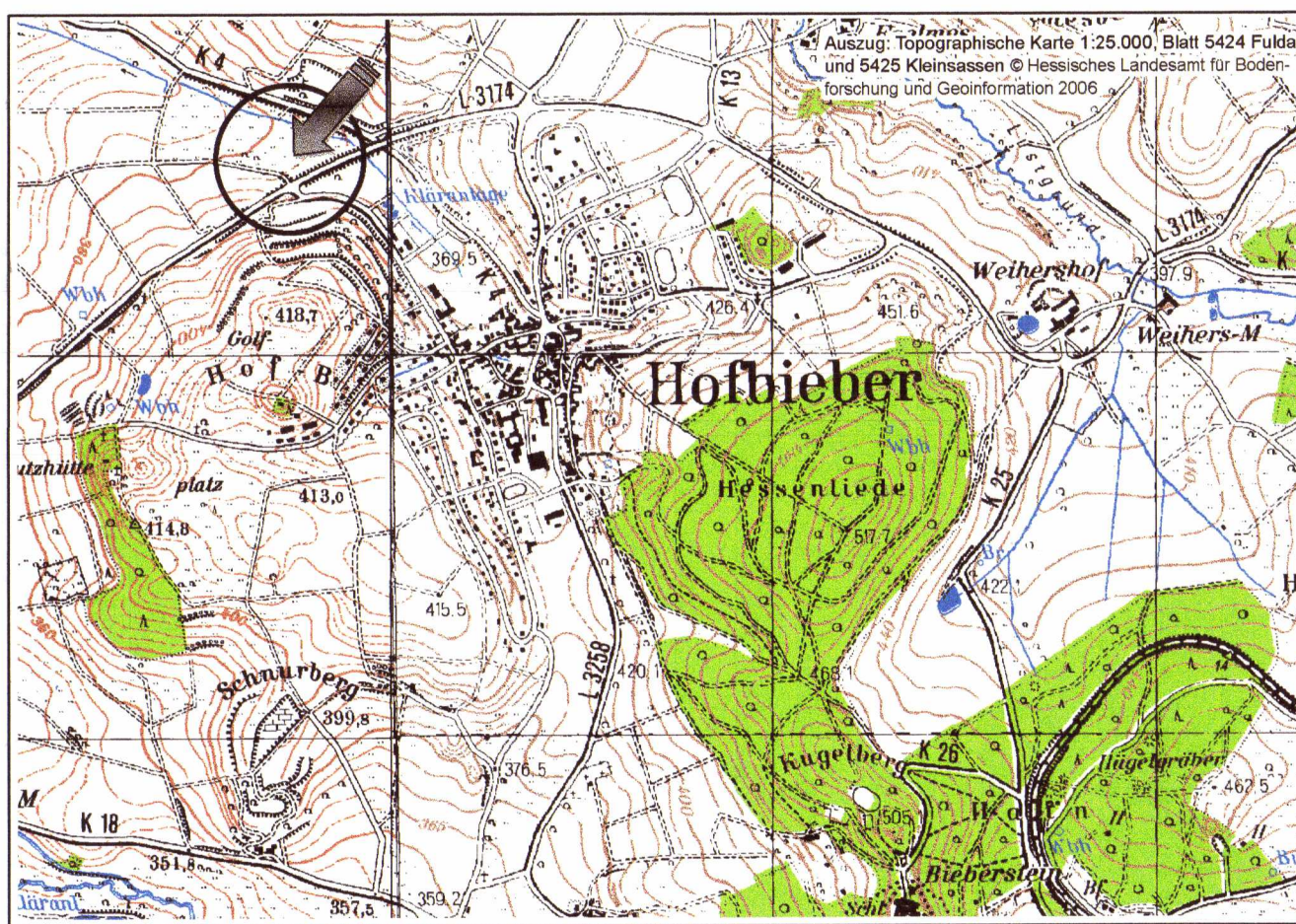
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 18.06.2010 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 1.07.2010



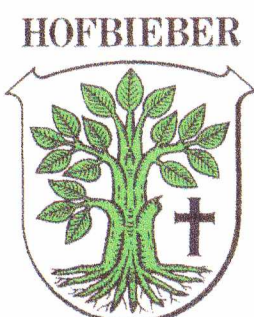
M. Schaft (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "KREUZFELD"
OT HOFBIEBER - GEMEINDE HOFBIEBER



GEMEINDE HOFBIEBER

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



MAßSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1000	Satzung	25.02.2010	1	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181
EMAIL: Hofmann-Planungsbuero@gmx.de

