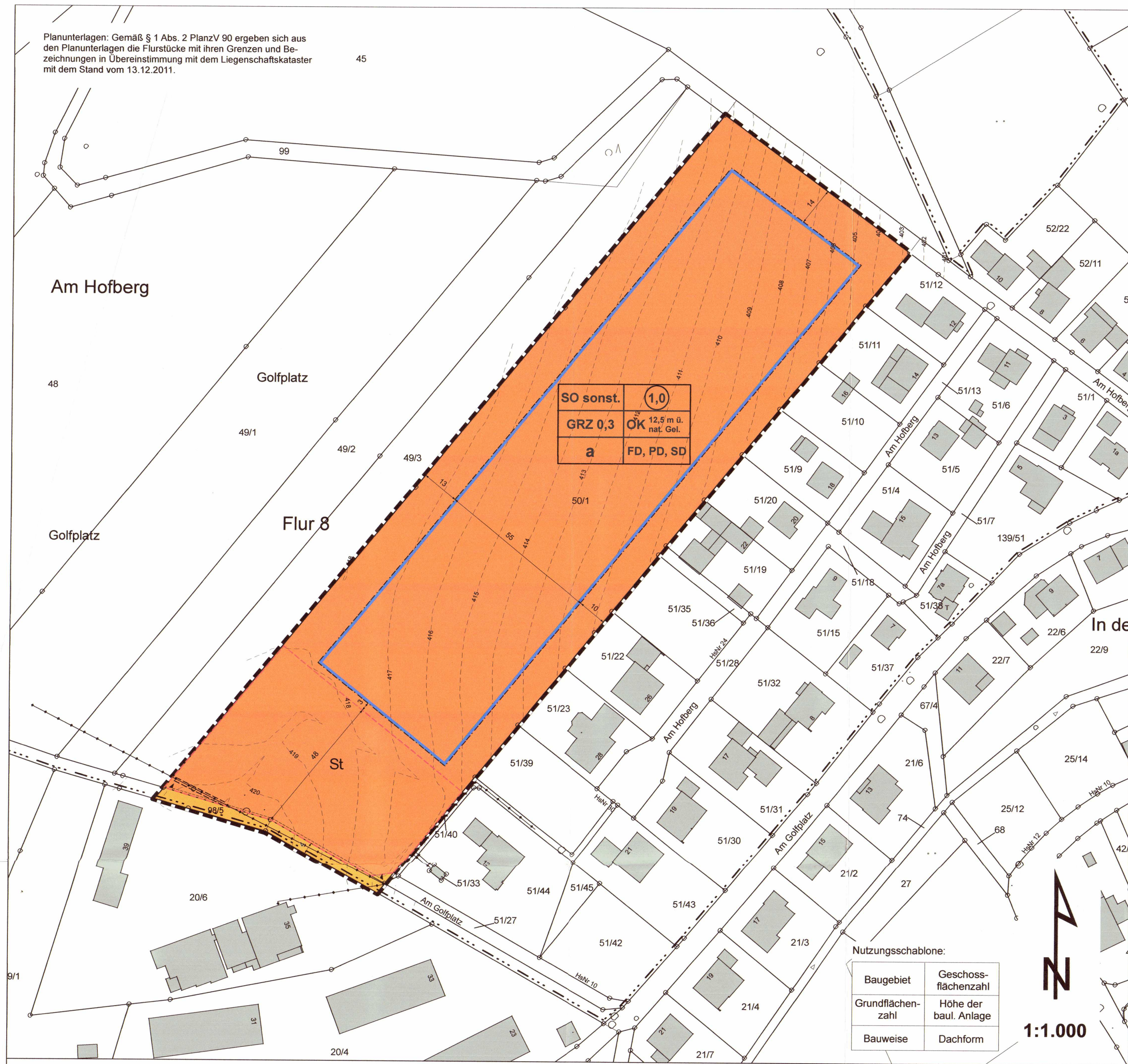




RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB - Baugesetzbuch
2. BauNVO - Baunutzungsverordnung
3. PlanzV90 - Planzeichenverordnung
4. HBO - Hessische Bauordnung (sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO sonst.	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Zweckbestimmung:
	Sondergebiet für soziale und gesundheitliche Zwecke
	Zulässig sind:
	- Altenpflegeheim
	- Altenwohnheim
	- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, erforderliche Wohnungen sind nur innerhalb der Betriebsgebäude zulässig
	- Stellplätze und erforderliche Zufahrten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,0)	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
OK	Höhe der Oberkante des Gebäudes; Nebenanlagen bleiben unberücksichtigt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 75 m betragen; untergeordnete Nebenanlagen zur Verbindung der Gebäude sind zulässig.
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

	Stromtrassen (unterirdisch)
--	-----------------------------

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

6.1 Ausgleichsregelung/Ausgleichsfestsetzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in der Sitzung am 31.10.2012 beschlossen, dass gemäß Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, eine Teilfläche aus dem Flurstück 82, Flur 5 in der Gemarkung Kleinsassen als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt wird. Die Fläche und die erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen werden durch Vertrag geregelt.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind vorzugsweise wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind vorzugsweise als Grün- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Niederschlagswasserversickerung:

Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Versickerungsmulden oder in sonstigen geeigneten Anlagen zu versickern, die Auflagen des vorliegenden Baugrundgutachtens sind zu beachten. Alternativ oder in Verbindung mit der Versickerung kann das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Durchgrünung des Baugebietes als Teilausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt:**
1. Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein standortgeeigneter heimischer Laubbaum (Qualität mind. 14-16 cm STU, Arten s. Gehölzliste) zu sichern oder neu anzupflanzen (vgl. Stellplatz- und Ablösesatzung).
 2. Je angefangene 300 m² versiegelter Fläche ist ein standortgeeigneter heimischer Laubbaum (Qualität - Heister mind. 150 - 200 cm Höhe, Arten s. Gehölzliste) anzupflanzen.
 3. 20 % der Grundstücksfläche ist als Gehölzfläche anzupflanzen (1 Strauch/m², Qualität: mind 50 - 100 cm Höhe, Arten s. Gehölzliste); die gemäß Punkt 2 erforderlichen Bäume können in die Gehölzflächen eingebracht werden.
 4. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben, sind pro angefangene 5 lfd.m. mit 1 Kletterpflanze zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).

6.4 Gehölzlisten

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana'), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula)

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Rosen (Rosa canina, -vosagiaca, -lomentosa), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Seidelbast (Daphne mezereum), Brombeere (Rubus fruticosus), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Obstbäume: Apfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau Kirschen - Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

7. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
=====	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - Leitungsrecht für ÜWAG Netz GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
z. B. → 3	Bemaßung (in Meter)
z. B. Fl. 1	Flurnummer
z. B. 7/1	Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
-----	Flurgrenze
-----	Höhenlinien/Höhenpunkte in Meter über NN.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - 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 und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2. Höhen baulicher Anlagen

Höhenfestsetzung:
Die maximale Oberkante der Gebäude wird mit 12,5 m festgesetzt.

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

Als Oberkante des Gebäudes gilt bei Sattel- und Pultdächern der First und bei Flachdächern die Oberkante der Attika; technische Anlagen bleiben hierbei unberücksichtigt.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Abfallbehältnisse

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

5. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber anzuwenden.

6. Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Hecken, Holz- oder Metallzäune (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Berankung durch Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Nach Möglichkeit sind die Einfriedungen in die geplanten Gehölzanpflanzungen zu integrieren.

Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig und ohne Sockel herzustellen.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Oberen oder Unteren Denkmalschutzbehörde sowie als Meldestelle zusätzlich der Gemeinde anzuzeigen.

2. Niederschlagswasserbehandlung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich.

3. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. 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.

5. Nachbarrecht

Bei allen Maßnahmen sind die Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. I S. 631) zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die doppelten Abstände einzuhalten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2012 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 29.06.2012 bekannt gemacht und vom 02.07.2012 bis einschl. 03.08.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 07.09.2012 bekannt gemacht und vom 17.09.2012 bis einschl. 18.10.2012 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 28.06.2012.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.09.2012.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 31.10.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 31.10.2012 beschlossen.

Hofbieber, 10. NOV. 2012



M. Röder (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

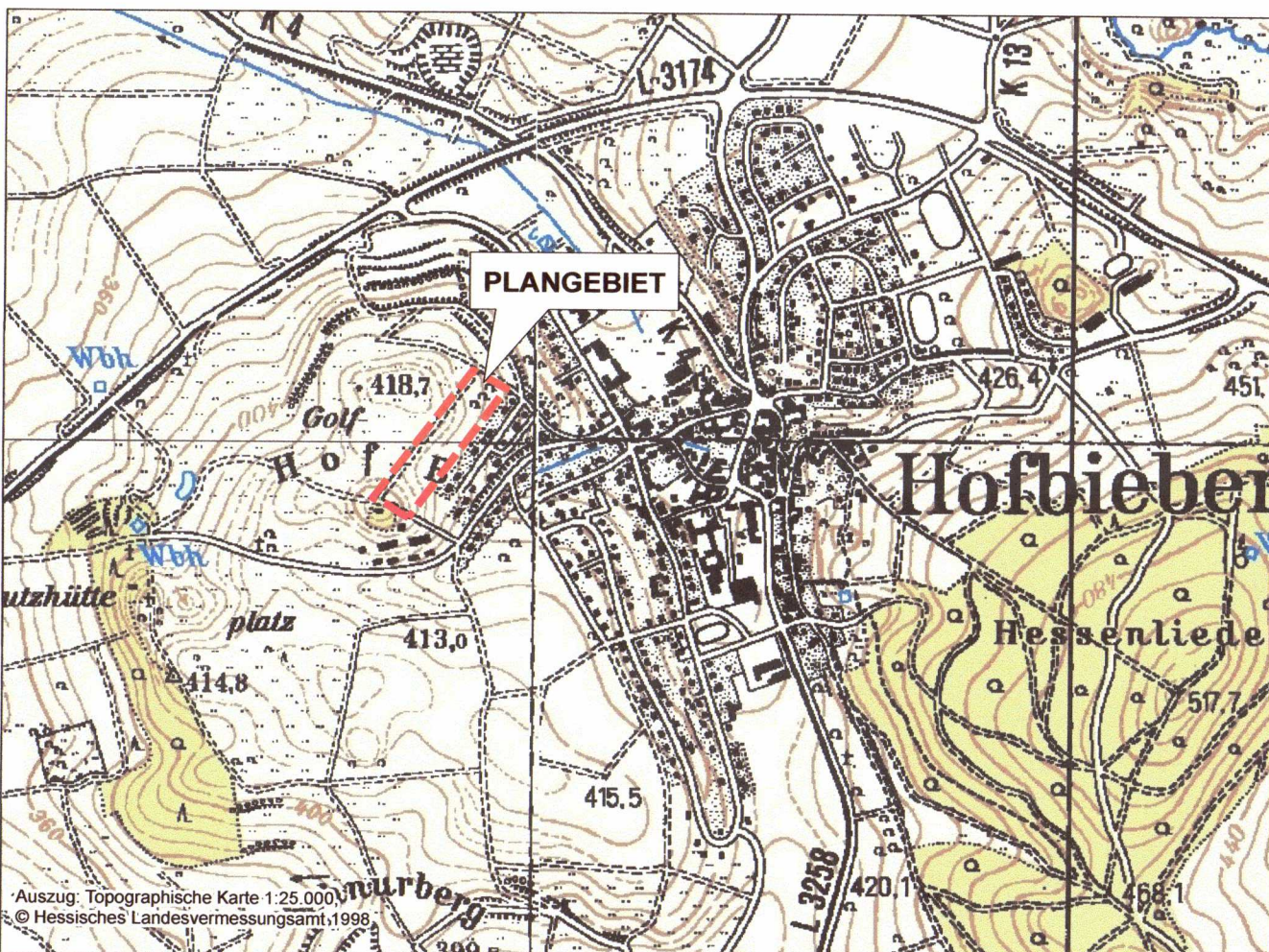
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 22.12.2012 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 2. DEZ. 2012



M. Röder (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "PANORAMA" ORTSTEIL HOFBIEBER, GEMEINDE HOFBIEBER



GEMEINDE HOFBIEBER

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

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 31.10.2012 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043/9840181-0
FAX: 06043/9840181-1

