



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
9,5m Höhe baulicher Anlagen
398,00 Bezugshöhe (m ü. NN, OK FFB Eingang)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Abweichende Bauweise
(Länge der Gebäude > 50,00 m)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Wirtschaftsweg)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 unterirdisch (Stromversorgung - OsthessenNetz GmbH)
- Grünflächen**
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 privat Private Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Anpflanzungen 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 und Abs.6 BauGB)
 Anpflanzen: Bäume
 Anpflanzen: Sträucher
 Erhaltung: Bäume
 Erhaltung: Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
pG Zweckbestimmung: private Grünflächen
N Zweckbestimmung: Nebenanlagen (Gitterboxen, Wagenboxen)

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- Pylone (Werbetafel)
- NACHRICHTLICH:**
 Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern
Höhenreferenzpunkt
Amtliches Lageplanbezugssystem: PD83
 vorhandene Gebäude
 vorhandene Gebäude abbrechen
 Stützmauer
 Sichtdreiecke

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNG

Teil A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 15 BauGB)**
1.1 Baugebiet »Sondergebiet Einzelhandel« gem. § 11 III Satz 1 Nr. 2 BauNVO
(1) Das mit [SO_u] gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsbetriebes.
(2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
1. eine Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter (davon 1.300 m² Lebensmittel und 350 m² für Getränke)
2. ein Backshop/Café mit max. 100m² Verkaufsfläche.
3. der Nutzung zugeordnete Lager- und Verwaltungsräume,
4. der Nutzung zugeordnete Stellplätze für PKW, Kräder,
5. der Nutzung zugeordnete Geschäfts- und Büroräume sowie
6. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Schilder, die inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.
(3) Zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen keine Produktions- und Verarbeitungsmaschinen im Freien betrieben werden. Tore sind zur Nachtzeit geschlossen zu halten.
(4) Einschränkungen der Zulässigkeiten:
Vorhanden (Betriebe und Anlagen/ Nutzungen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 4591 tags und/oder nachts überschreiten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
Dies beinhaltet alle versiegelten Flächen inkl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen.
2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mit einzurechnen.
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet darf 9,50 m bis Oberkante Gebäude bzw. bauliche Anlage nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Für Bezugspunkt ist die Oberkante FFB Eingangsbereich (398,00 m ü. NN) heranzuziehen. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes darf nicht überschritten werden.
Nebenanlagen sind bis 3,00 m Traufhöhe und in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
3.1 Abweichende Bauweise
Im gesamten SO_u-Gebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ (ao).
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
3.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planfeld durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
4.1 Die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) innerhalb des Geltungsbereiches ist ständig freizuhalten.
4.2 Für die freizuhaltenden Flächen zur L 3174 und zur L 3258 Morleser Straße gelten die 20,00 m breite Bauverbotszone (gemäß § 23 HStrG) und der 40,00 m breiten Baubeschränkungszone. Hochbauten sowie bauliche Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen => hier Lärmschutz**
5.1 Der bestehende Lärmschutzwall ist in seiner Lage und Ausdehnung zu erhalten!

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
6.2 Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sowie zu erhaltende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.
6.3 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
6.4 Im Zuge der Anlage neuer bzw. zusätzlicher Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung pro 5 neuer Stellplätze ein standortgerechter Baum (SIU 14-16 cm) im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche im Geltungsbereich zu pflanzen.
- Sonstige Planzeichen**
7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers, Lagerflächen und Gebäude erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, sowie 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 von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Böschungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis 1 : 1,5 anzulegen. Dies gilt nicht für die klassifizierten Straßen L 3174 und L 3258.

Teil B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)**
1.1 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren. Die maximal zulässige Höhe der Umzäunung darf 2,00 m betragen.
1.2 Werbeanlagen
Hinsichtlich der Werbeanlagen ist die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber zu beachten. Leuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig. Die Ansichtsfäche darf maximal 15 m² betragen.
Pylone sind bis zu einer max. Höhe von 9,00 m zulässig.
1.3 Dächer / Außenwände
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Außenwandgestaltung werden nicht getroffen, da sich bei der Gestaltung am vorhandenen Bestand orientiert wird.
1.4 Beleuchtung
Bezüglich der Außenbeleuchtung des Marktes und des Geländes sind die Vorgaben des "Sternepark Rhön", "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die "Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten.

Teil C NACHRICHTLICH ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Dachflächenwasser**
1.1 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW-Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häusliche Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.
Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieblen durchführen zu lassen. Der Unternehmer und sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- Bodendenkmäler**
2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Schutz gegen Umwelteinflüsse**
3.1 Der Baulastträger der angrenzenden Straße des öffentlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
3.2 Zusätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsgebietes nachzuweisen.
Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit der Zustimmung des Landratsamtes auf ein Nachweis verzichtet werden.
3.3 Zusätzlich Vorkehrungen zum Schallschutz werden wie folgt festgesetzt:
Anlieferungen über die südliche Zuwegung bzw. Eingangsbereich zum Gebäude sind ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- Artenschutz**
4.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen ist die grüne Gehölzstruktur am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als Abschirmung zur L 3174 zu erhalten.
Bei teilweiser Umgestaltung dürfen die Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gefällt werden. Gehölze ab einen Ø über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit Stand vom 09.11.2015 überein.

Hofbieber, den

Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.36 „Sondergebiet (SO_u) Lebensmittelhandel an der Morleser Straße“ in Hofbieber gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung Hofbieber am 17.11.2014 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 06.03.2015 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Hofbieber bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschl. 17.04.2015
3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 04.03.2015 Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 17.03.2015
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 26.06.2015 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Hofbieber bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschl. 07.08.2015.
5. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 02.07.2015. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt, auf den Zeitraum vom 06.07.2015 bis einschl. 07.08.2015.
6. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 12.11.2015
Die Bekanntmachungen erfolgten im „18.03.2016
7. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Hofbieber, den 22.03.2016 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber
(Siegel) Bürgermeister Markus Röder
- Rechtskraftvermerk**
Der Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet (SO_u) Lebensmittelhandel an der Morleser Straße“ in Hofbieber ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.4 BauGB in Kraft getreten am 18.03.2016
Hofbieber, den 22.03.2016 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber
(Siegel) Bürgermeister Markus Röder



Gemeinde Hofbieber - Landkreis Fulda
OT Hofbieber

Bebauungsplan Nr. 36
"Sondergebiet (SO_u) Lebensmittelhandel Morleser Straße"