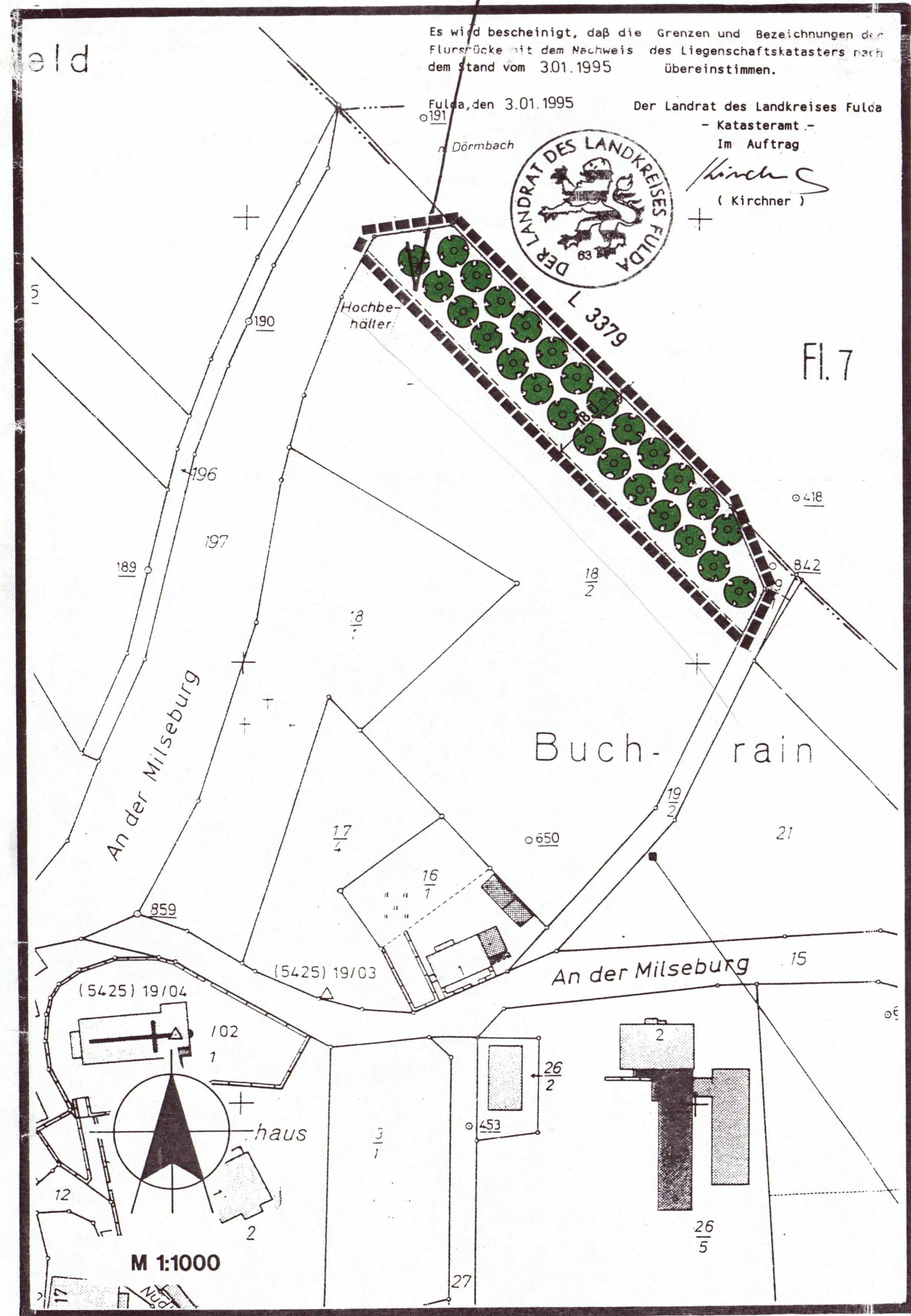




GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmenverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzonenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
- Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.03.1993.

A.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
- z.B. II max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

0. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fussweg (unversiegelt)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

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

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Straßenbereich
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter
- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Maßzahlen

B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Sonstige Festsetzung zulässige Art der Nutzung
WA 1	ED	I	0,4	0,4	Die zulässige Grundfläche darf nicht durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO überschritten werden.
WA 2	ED	II	0,4	0,6	

Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 6,50 m. Die Außenwand wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche an der Talsohle bis zum Schnittpunkt der Außenwand einschließlich Oberkante Fußplatte. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg sowie Aufpflasterungen markanter Straßenbereiche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2,5 m² vorzusehen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte können max. um 5 m verschoben werden, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung (öffentlich):
- Anpflanzen von großkronigen, standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Böschung am Nordostrand des Baugebietes.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der baulichen Nutzung (privat):
- Anlegen eines extensiv genutzten Grünstreifens am Südostrand des Baugebietes. Der Grünstreifen (rd. 1400 m²) ist unter ökologischen Gesichtspunkten zu pflegen. Vorzusehen ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli des entsprechenden Jahres durchgeführt werden darf. Die zweite Nutzung kann alternativ auch als Beweidung vorgenommen werden.
 - Bepflanzung (gemäß Planzeichnung) des extensiven Grünstreifens, mit hochstämmigen Obstbäumen (siehe Planliste 1). Die Pflege der Obstbäume ist sicherzustellen.
 - Auf der externen Ausgleichsfläche (für 1, Teilflurstück 18/2, 2100 m²) sind in zwei Reihen, parallel zur Landesstraße 3379 hochstämmige Obstbäume (s. Planliste 1) zu pflanzen und zu pflegen.

Bodenbefestigung

Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit keilförmigen, offenporigen Materialien wie Rissenkammersteinen, Schotterdecke, Plattensteinen o.ä. herzustellen. Der Fuganteil muß mindestens 6 % der Fläche betragen, sofern keine offenporigen Materialien verwendet werden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der Grundstücksfläche ist als Grün-, Garten- u./o. Gehölzfläche zu gestalten bzw. anzulegen.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume im Straßenraum

Gemäß der Planzeichnung sind Bäume (s. Planliste 2) im Straßenbereich anzupflanzen. Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzstandort um max. 5 m verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Baum- und Strauchpflanzungen

Auf den gemäß der Planzeichnung vorgesehenen Flächen ist je m² ein Strauch zu pflanzen. Heimische Laubgehölze und Obstgehölze der angegebenen Pflanzlisten können in die Pflanzstreifen eingebracht werden.

Grundstücksfreiflächen

Pro Grundstück muß mindestens 1 Laubbaum (s. Planliste 3) oder hochstämmiger Obstbaum (s. Planliste 1) gepflanzt werden. Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen werden die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Planliste 3) empfohlen.

Planliste 1 (weitere Arten siehe Begründung)

- Apfel: Boskopp, Goldparmäne, Gravenstein, Rheinischer Schnapfel, Schafnase
- Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poltau

Südkirschen: Büttner Rote Korneikirsche, Hedelfinger

sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Spierling

Planliste 2

- Arten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Planliste 3

- Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriege (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Rosen (*Rosa canina*, *Rosa glauca*, *Rosa tomentosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

5. Abgrabungen und Aufschüttungen, 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 Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zum 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden (siehe auch Gestaltungsvorschriften).

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Kleintierhaltung von Schweinen, Ziegen, Schafen und gleichwertiges ist im allgemeinen Wohngebiet untersagt.

C.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(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 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

Dachform und -gestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° und einem maximalen Dachüberstand von 40 cm, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dachendeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden.

Fenster

Fenster sind nur in stehenden Formaten zugelassen.

Gauben

Entsprechend der Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofbieber.

Drempel (Kniestock)

Entsprechend der Drempelsatzung der Gemeinde Hofbieber.

Einfriedigungen

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe beträgt 120 cm. Sockelmauern dürfen straßenseitig nur bis 50 cm über Straßenebene errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedigungen ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

Die Mauern sollen so ausgeführt werden, daß sie entweder bepflanzt oder berankt werden können. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen jedoch nicht behindern.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z. B. feingliedrige Maschenzäune ca. 10 cm über dem Boden enden. Sockelmauern dürfen nicht errichtet werden.

Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

D.) HINWEISE

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldamt und das Überlandwerk Fulda sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- Der Einbau muß auf einer ausreichend dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 100 mm erfolgen.
- Es muß eine Löschwasserentnahme von 800 ltr/min bei einem Mindestfließdruck von 3-4 bar für 2 Stunden gewährleistet sein. Bei der gleichzeitigen Entnahme aus mehreren Hydranten darf der Druck nicht unter 2 bar absinken.
- Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer im Löschwasserbereich von 300 m sichergestellt werden, so muß die erforderliche Löschwassermenge in einer Zisterne bereitgestellt werden.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung der Gartenbewässerung verwendet werden.

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Bescheidung der DIN 1946 und DIN 1989, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWWO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten. So gelten z. B. für:

- Bäume (nicht stark wachsend) 200 cm
- Hecken (über 2 m hoch) 75 cm
- Hecken (bis 1 m hoch) 25 cm

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die doppelten Grenzabstände einzuhalten.

Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).

E.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLÜSSVERMERKE

1. Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

-siehe Bebauungsplan-

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 22.09.1992 beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.03.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Der Beschluß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.1994 und wurde am 05.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 3.0. Dez. 1994



Lauer, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 25.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.1994 bis 13.04.1994.

Hofbieber, den 3.0. Dez. 1994



Lauer, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03. März 1994.

5. Auslegungsbeschluß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber am 14. Juli 1994 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15. August 1994 bis 16. September 1994 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 05.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 3.0. Dez. 1994



Lauer, Bürgermeister

6. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 20.12.1994 beschlossen worden.

Hofbieber, den 3.0. Dez. 1994



Lauer, Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

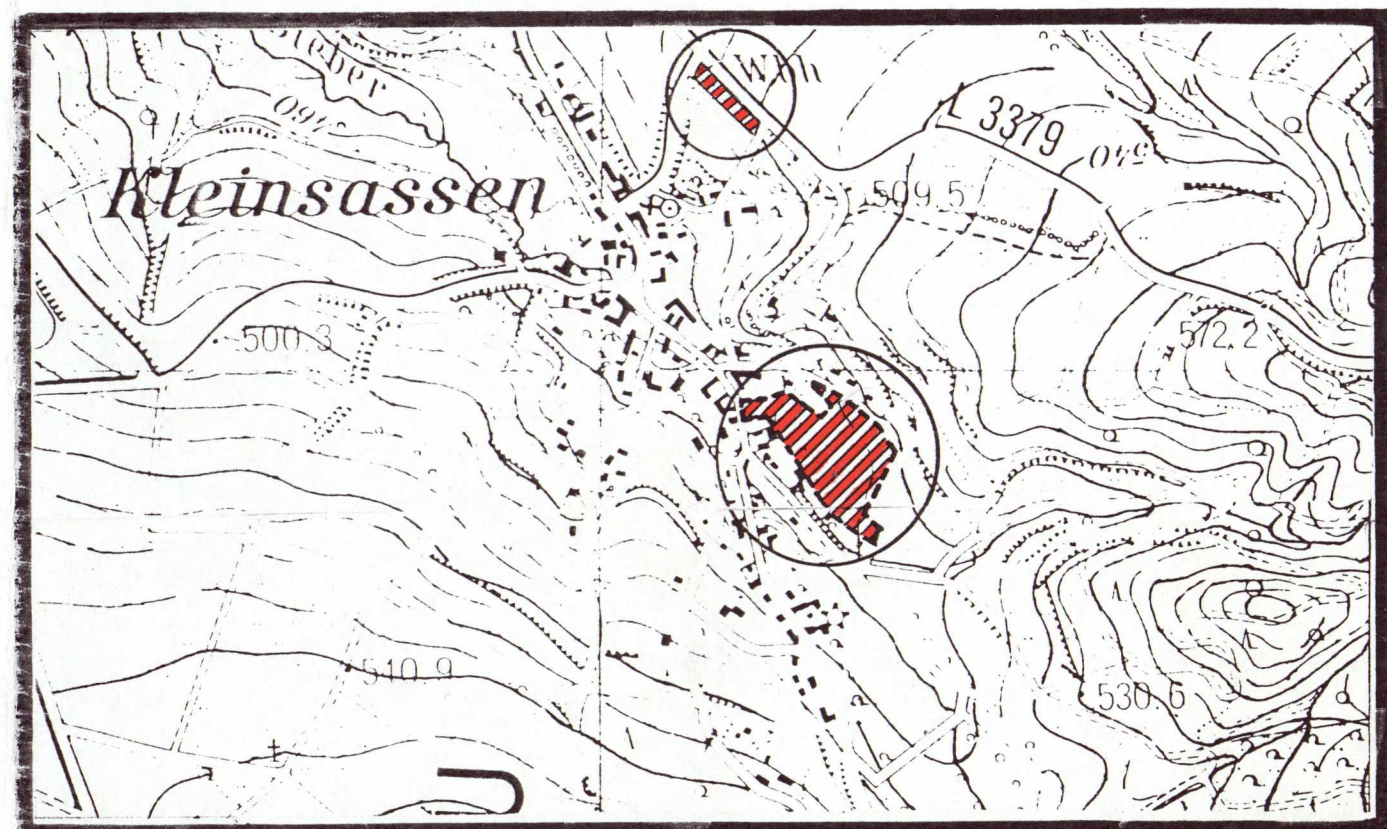
Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG wurde auf die Anzeile des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB verzichtet. Die örtliche Bekanntmachung, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 06. Jan. 1995.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 7. Jan. 1995 rechtskräftig geworden.

Hofbieber, den 0.9. Jan. 1995



Lauer, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 16 mit integriertem Landschaftsplan "Die Hart" OT Kleinsassen, Gem. Hofbieber

Bearb.: R. Hofmann
Gez.: M. Langer
Datum: Februar 1994

Geänd.: C. Jatzek
Datum: Juli 1994

Geänd.: M. Brandt
Datum: Dezember 1994

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

36043 FULDA
KUNZELER STR. 11
TEL.: 0661 92814-0
FAX: 0661 9281450