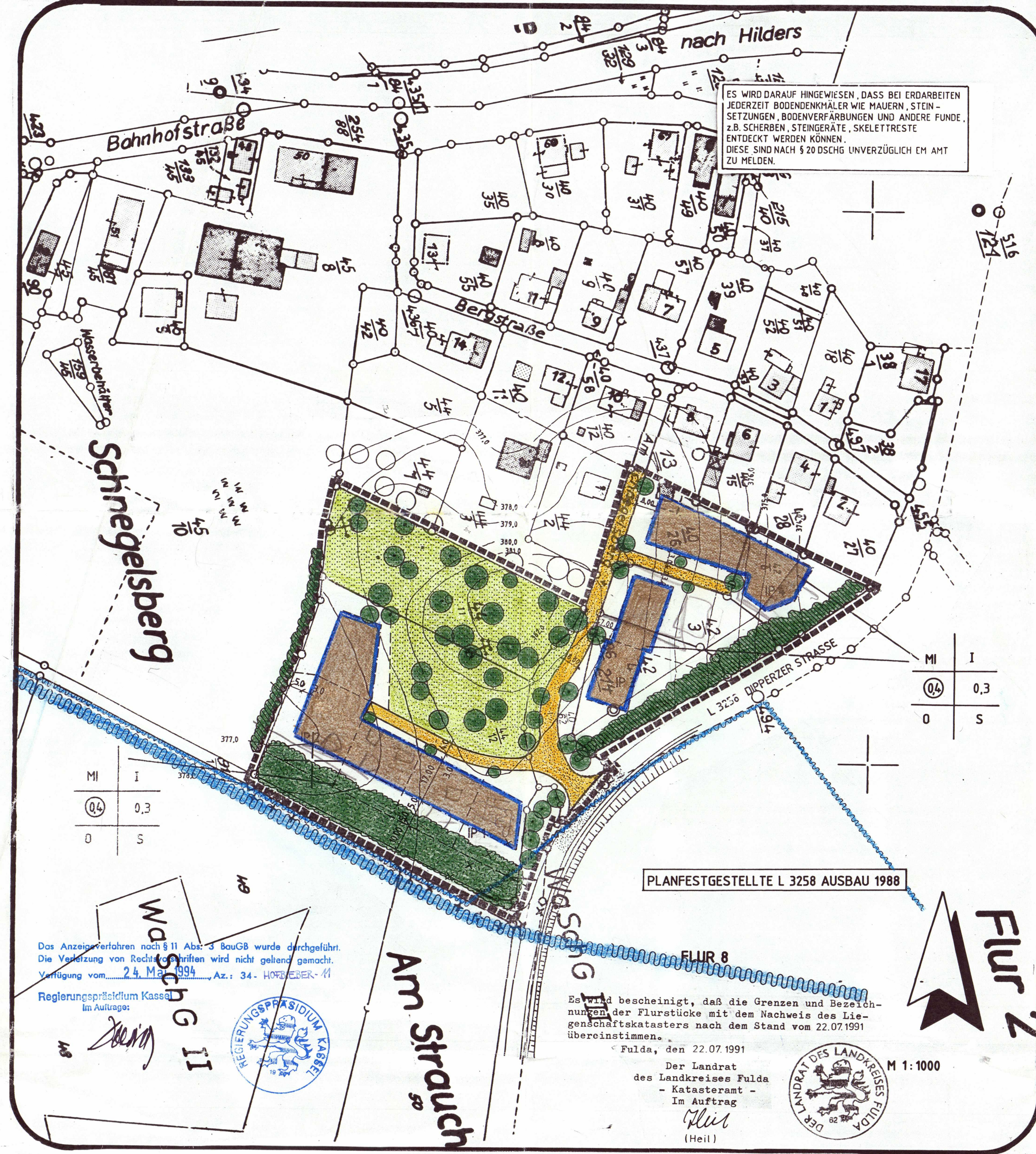




hofbieber - Langenbieber (Schnegelsberg)
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1980.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN
TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- 03 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 20 BauNVO)
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
- Im Rahmen der HBO 1990 können Dachgeschosse und bei Hanglage Kellergeschosse (Talseite) als zusätzliche Vollgeschosse ausgebaut werden, sofern die festgesetzten GRZ, GFZ und die angegebene Traufhöhe nicht überschritten werden. Die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 6,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Flächen
- Nicht überbaubare Flächen
- 0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 qm, Doppelhäuser je Haus 300 qm

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung (wie Schweine, Ziegen, Schafe) ist untersagt.

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- ERHALT VON VORHANDENEN BÄUMEN
- ERHALTEN VON VORHANDENEN GEHÖLZEN UND HECKENSTRUKTUREN
- ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN IM VORGARTENBEREICH (STRASSENBEGLEITEND) (s. Pflanzliste 1)
- ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (GEHÖLZSTREIFEN) IM PRIVATBEREICH (s. Pflanzliste 2)

Grundstücksfreiflächen

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche zu gestalten, davon sollen 30% Gehölzpflanzungen sein.

Vorgärten sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Pro Grundstück sollen mind. 3 Hochstämme gepflanzt werden.

Einfriedigungshecken dürfen sich höher als 1,50 m sein.

Pflanzliste 1

Bäume: Mehlbeere (Sorbus aria)
Apfelorn (Crataegus carrierei)
Rotdorn (Crataegus laevigata
"Pauls Scarlet")

Pflanzliste 2

Sträucher: Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Frangula alnus)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung (öffentlich):

- Anpflanzen einer 10 m breiten Hecke am südlichen Rand des Planungsgebietes

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe im Rahmen der baulichen Nutzung (privat):

- Anpflanzen von standortgerechten Obstbäumen auf dem Flurstück 44 und auf einem Teilbereich des Flurstückes 44/12 (pro 150 m² 1 Obstbaum).

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

ENGERE WASSERSCHUTZZONE (Zone II)

WEITERE WASSERSCHUTZZONE (Zone III)

TEIL B: 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 § 118 Abs. 4 HBO vom 31.08.1976.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 33° - 45°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in ziegelrotem Material erfolgen.

GAUBEN

Dachaufbauten dürfen höchstens 2/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50 m.

Die Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dachdeckung herzustellen (siehe Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofbieber).

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempeelhöhe (Kniestockhöhe) darf 1,00 nicht überschreiten, gemessen von der OK des Rohfußbodens bis zum Anschnitt UK der Sparren (außen). (siehe Drempele der Gemeinde Hofbieber)

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

MÜLLTONNEN

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

FENSTER

An den Immissionsorten IP 1 und IP 4 wird empfohlen die Schlafräume möglichst an die straßenabgewandte Seite zu legen.

OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist mit wasser-durchlässigen Materialien und/oder Bauweisen, z. B. in wassergebundener Decke oder breitflügig verlegten Pflaster auszuführen.

TEIL C: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine; Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Vorhandene Höhenlinien

z.B. IP 1 Immissionsorte des Lärmschutzgutachtens

TEIL D: HINWEISE

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 (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Teil E: AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Bescheinigung des Katasteramtes
(siehe Planausschnitt)

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01.02.1989 beschlossen und am 03.03.1989 bekannt gemacht.

3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 03.03.1989 ortsüblich bekannt gemacht und gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.03.1989 - 10.03.1989 durchgeführt.

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.03.1989.

5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 01.02.1989 beschlossen, am 03.03.1989 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13.03.1989 - 13.04.1989 durchgeführt.

6. 2. öffentliche Auslegung

Die 2. öffentliche Auslegung wurde von der Gemeindevertretung am 18.12.1990 beschlossen, am 01.01.1991 ortsüblich bekannt gemacht und vom 21.01.1991 - 22.02.1991 durchgeführt.

7. Erneute Beteiligung der Naturschutzbehörden bzw. Naturschutzverbänden

Mit Schreiben v. 01.10.1993 wurden die Naturschutzbehörden bzw. die Naturschutzverbände erneut am Verfahren beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 15.03.1994 als Satzung beschlossen worden.

Hofbieber, den 27.04.1994



Lauer, Bürgermeister

9. Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren wurde gem § 11 Abs. 3 BauGB vom 27.04.1994 - 24.05.1994 durchgeführt.

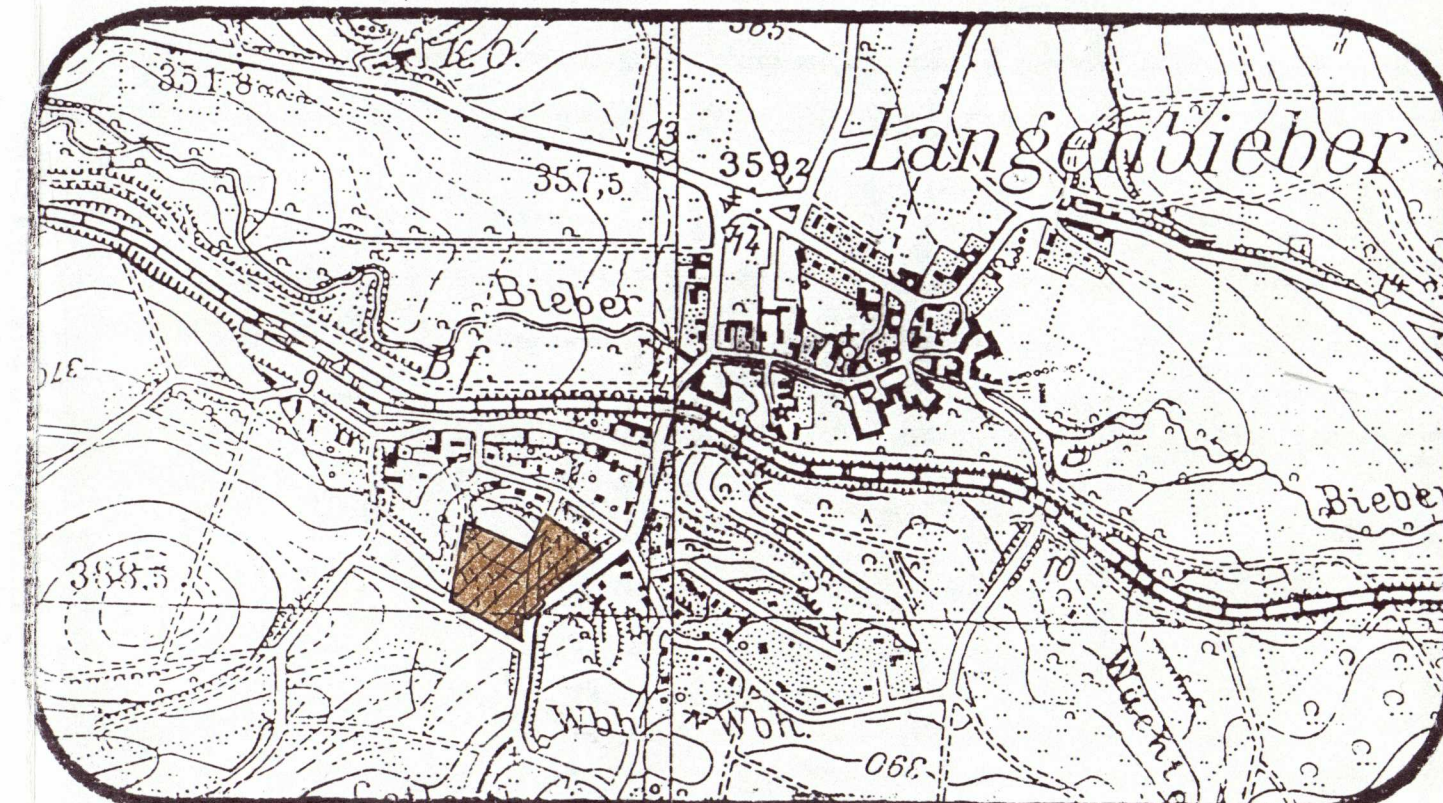
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 15.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Hofbieber, den 15.07.1994



Lauer, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "AM SCHNEGELSBERG" OT LANGENBIEBER, GEM. HOFBIEBER

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB.: HENNING / KETTER - EICHERT

GEZ.: ROMEIS

GEÄND.: JULI 1990, APRIL 1994

6400 FULDA
KÜNZELER STR. 11
TEL.: (0661) 71031