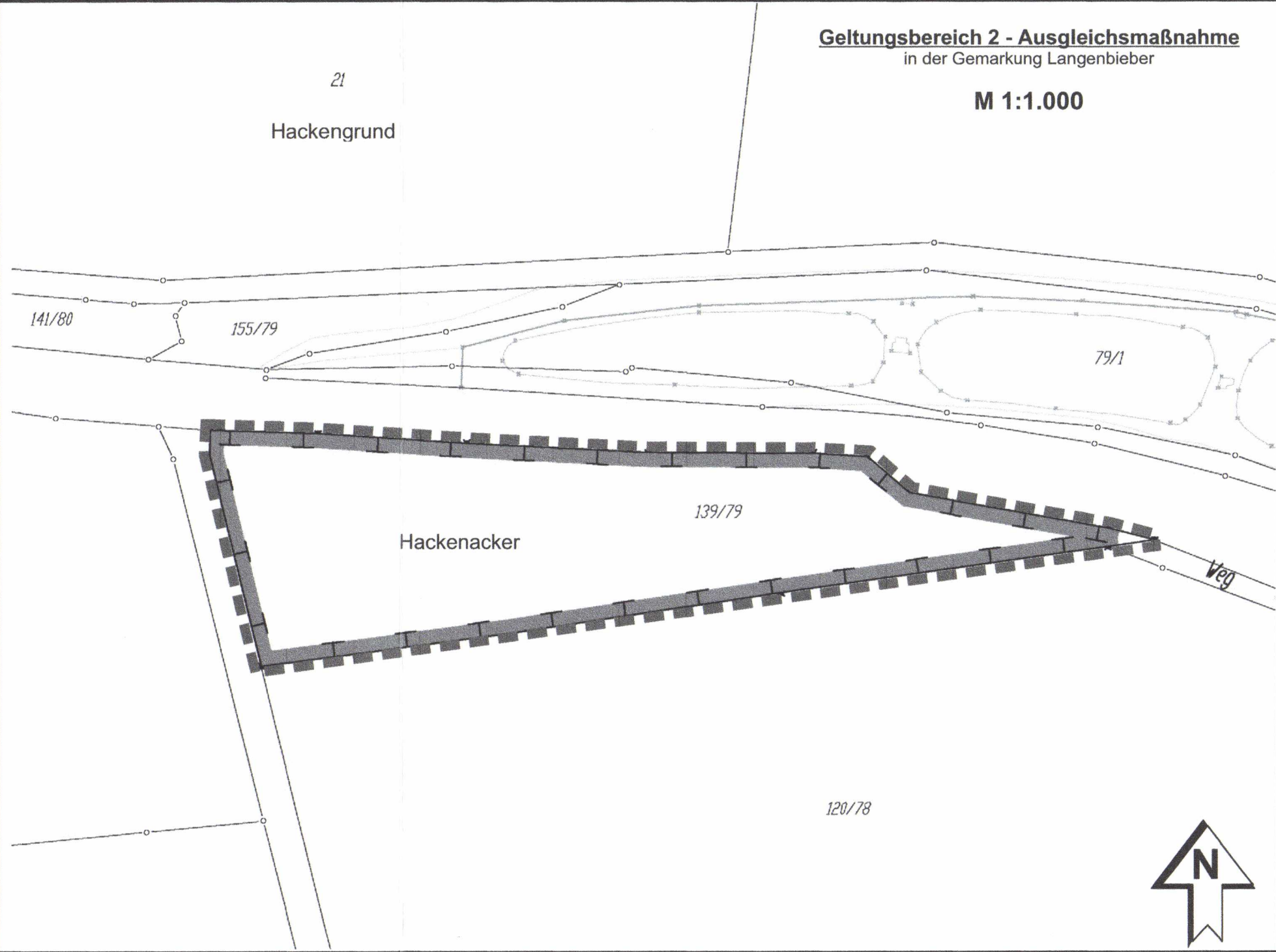
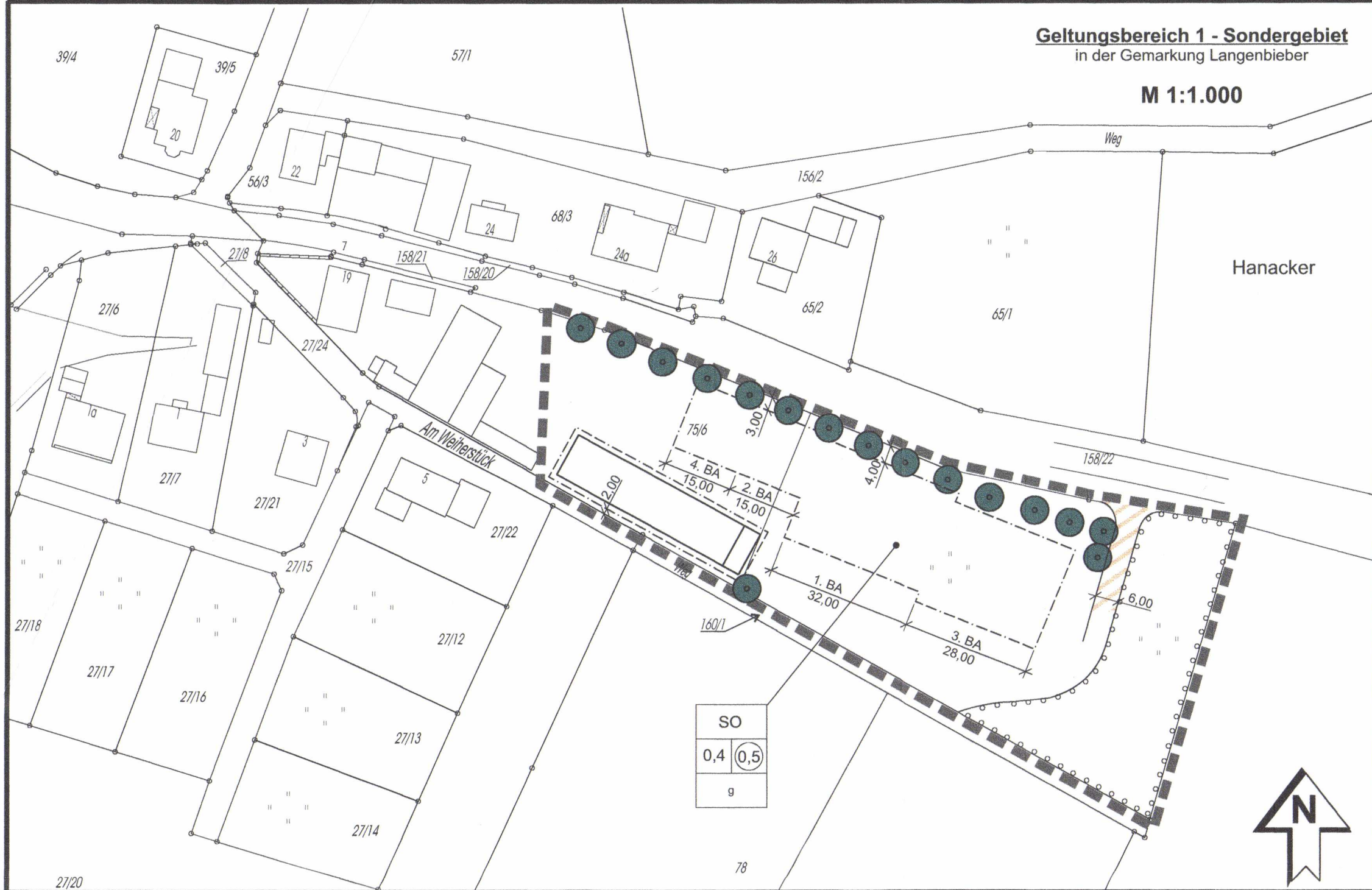




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004
- 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 01.10.2002.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HGNatG) vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002.

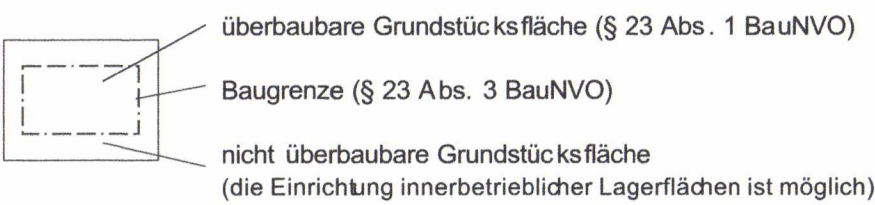
B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (Land-und forstwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Tankanlage)
0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (als Endzustand soll eine geschlossene Bauweise entstehen)
---	--

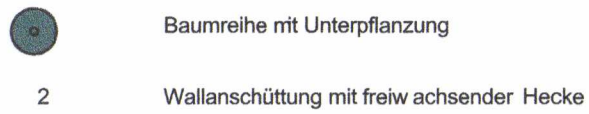
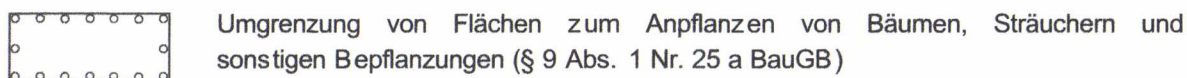
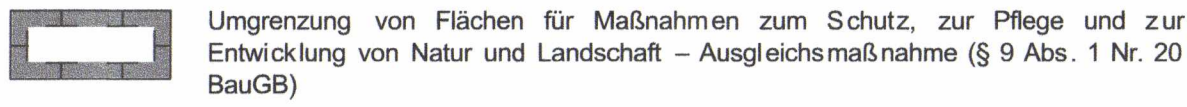


z.B. 1.BA Darstellung der verschiedenen Bauabschnitte

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

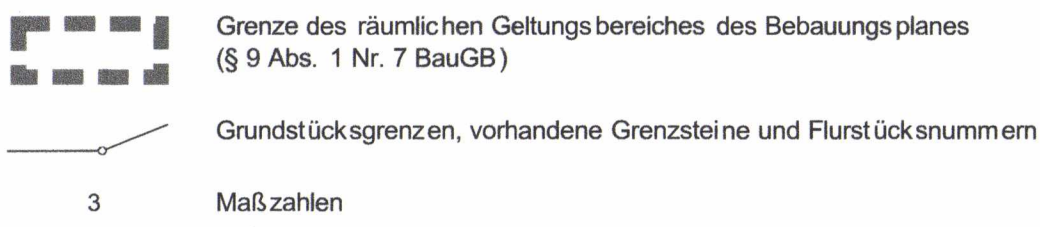


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



2 Wallanschüttung mit freiwachsende Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1	Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
	SO	g	0,4	0,5

1.2 Einschränkungen der Nutzung:

Grundsätzlich ist der Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen.

1.3. Bauabschnitte

Das Bauvorhaben wird in 4 Bauabschnitten verwirklicht.

Der 1. BA beinhaltet den Bau einer Werkstatt, einer Waschküche sowie den Bau verschiedener Hallenbereiche eines Sozialbereiches (Verwaltungsstrakt). Die entstehenden Baukörper haben eine Länge von 32,00 m. Es entsteht somit eine geschlossene Wandfläche auf 47,00 m Länge. Das Bauvorhaben wird im Jahr 2005 verwirklicht.

Als 2. BA der in Richtung Westen an den 1. BA anschließt, wird ein Verwaltungsgebäude errichtet, das die Sozialbereiche der Firma enthält. Der Baukörper hat eine Länge von 15,00. Das Bauvorhaben wird zusammen mit dem BA. 1 ebenfalls im Jahr 2005 errichtet.

Somit entsteht nach der Verwirklichung der BA 1 und BA2 eine geschlossene Wandfläche von 47,00 m Länge.

Im 3. BA, der in Richtung Osten an den 1. BA anschließt, entsteht ein weiteres Hallengebäude mit der Längenabmessung von 28,00 m. Die Verwirklichung soll im Jahr 2009 erfolgen.

Als 4. BA, der in Richtung Westen an den 2. BA (Verwaltungsstrakt) anschließt, soll noch ein Bürogebäude entstehen. Es hat die Längenabmessung von 15,00 m.

1.4 Gebäudehöhen und Firsthöhen

Die Außenwandtraufhöhe vom Straßenniveau aus gemessen, beträgt

- für die Hallengebäude max. 4,50 m,
- für das Verwaltungsgebäude max. 5,00 m

Die Außenwandtraufhöhe vom Hofniveau aus gemessen, beträgt

- für das Hallengebäude max. 6,00 m,
- für das Verwaltungsgebäude max. 7,50 m

Die max. Firsthöhe vom natürlichen Gelände aus gemessen beträgt max. 12,50 m.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Wasserversorgung und Entwässerung, Telefon und Strom

Wasserversorgung und Entwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Biebersteiner Straße) ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen anzulegen. Zu pflanzen sind Winterlinden (Tilia cordata) in der Mindestqualität H., 3xv., 14 - 16 cm Stammumfang. Der Pflanzabstand in der Reihe entlang der Biebersteiner Straße darf maximal 10,00 m betragen.

Die Hochstämme sind mit standortgerechten Sträuchern mindestens dreireihig zu unterpflanzen. Zu pflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher 100/150, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 7 bis 10 Pflanzen zu pflanzen sind.

Pro 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.
Zu verwenden sind folgende Arten:
30 % Hasel, 25 % schwarzer Holunder, 25 % Salweide, 10 % Weißdorn, 10 % Schlehe.

4.3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der gepl. Gebäude sind durch Rank- u./o. Kletterpflanzen zu begrünen, wobei pro 5 m Fassadenlänge eine Rank- u./o. Kletterpflanze zu pflanzen ist.

4.4 Anschüttung eines Erdwalls

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 1,20 m hohe Wallanschüttung vorzunehmen. Der Erdwall ist so auszubilden, daß die Wallanschüttung sanft in östlicher Richtung ausläuft.

Der Erdwall ist in die Gestaltung der gesamten Grundstücksfäche mit einzubeziehen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecke zu gestalten

Zu pflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher 100/150, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 7 bis 10 Pflanzen zu pflanzen sind. Punktuell sind mit einem Anteil von 5 % der insgesamt zu beplantzenden Flächen Heister in der Qualität 2 x v., 125/150 zu pflanzen.

Pro 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

als Heister: 30 % Hainbuche, 30 % Feldahorn, 20 % Vogelkirsche, 20 % Esche,
als Sträucher: 30 % Hasel, 25 % schwarzer Holunder, 25 % Salweide, 10 % Weißdorn, 10 % Schlehe

4.5 Kompensationsmaßnahmen

Für die nicht zu vermeidenden und mindernden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Auf dem Flurstück 139/79 "Hackenacker" in der Flur 8, Gemarkung Langenbieber, das zur Zeit intensiv als Acker genutzt wird, wird ein Feldgehölz aus standortgerechten Gehölzen angelegt.

Der durch die geplanten Bauvorhaben anfallende Erdaushub wird auf der o.a. Grundstücksfäche profilgerecht einplaniert.

Zu pflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher 100/150, wobei die einzelnen Arten in Gruppen von 7 bis 10 Pflanzen zu pflanzen sind. Punktuell sind mit einem Anteil von 5 % der insgesamt zu beplantzenden Flächen Heister in der Qualität 2 x v., 125/150 zu pflanzen.

Pro 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

als Heister: 30 % Hainbuche, 30 % Feldahorn, 20 % Vogelkirsche, 20 % Esche,
als Sträucher: 30 % Hasel, 25 % schwarzer Holunder, 25 % Salweide, 10 % Weißdorn, 10 % Schlehe

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in zurückhaltenden, der Landschaft angepaßten Farbtönen anzulegen. Empfohlen wird eine Holzverschalung in Teilbereichen.

Aus schallschutztechnischen Gründen sind für die Hallenbereiche Fenster-, Tür- und Toröffnungen nur auf der der Straße und der Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen. An den gewerblich genutzten Gebäuden sind Bauteile bzw. Baustoffe zu verwenden, die gewährleisten, dass bei normalem Betriebsablauf an den gegenüberliegenden Wohnhäusern die erlaubten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf dem Privatgrundstück ist erlaubt.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer, wobei bei reinen Satteldächern die Dachneigung mind. 22° betragen sollte. (Beachtung der max. Trauf- und Firsthöhe). Glasbauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile sind ebenfalls genehmigungsfähig, wenn sie begründet ausgebildet werden. Für den Verwaltungsstrakt wird eine Dachneigung von bis zu 45° empfohlen. Die Dacheindeckung hat in roten Farbtönen zu erfolgen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedungen sind als geschlossene Mauern unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m sind zulässig, jedoch ohne Sockel auszuführen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung genutzt werden. Grundsätzlich hat die Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen.

WERBUNG

Werbungsträger auf Dachflächen sind unzulässig. Werbungsträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen (< 10 %).

E.) 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 werden ortsbliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Vollzugsfristen - Nachweise

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nachzupflanzen.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes -

G.) AUFSTELLUNGS-UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 02.05.2002 beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.07.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 02.05.2007

Schafft, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 18.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.07.2003 bis 25.07.2003.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 27.07.2003.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.04.2003 beschlossen. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 28.07.2003 bis 29.08.2003 öffentlich aus gelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 18.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 02.05.2007

Schafft, Bürgermeister

5. Erneuter Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 12.11.2003 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.01.2005 bis 30.01.2005 öffentlich aus gelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 07.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 02.05.2007

Schafft, Bürgermeister

6. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 03.05.2005 beschlossen worden.

Hofbieber, den 02.05.2007

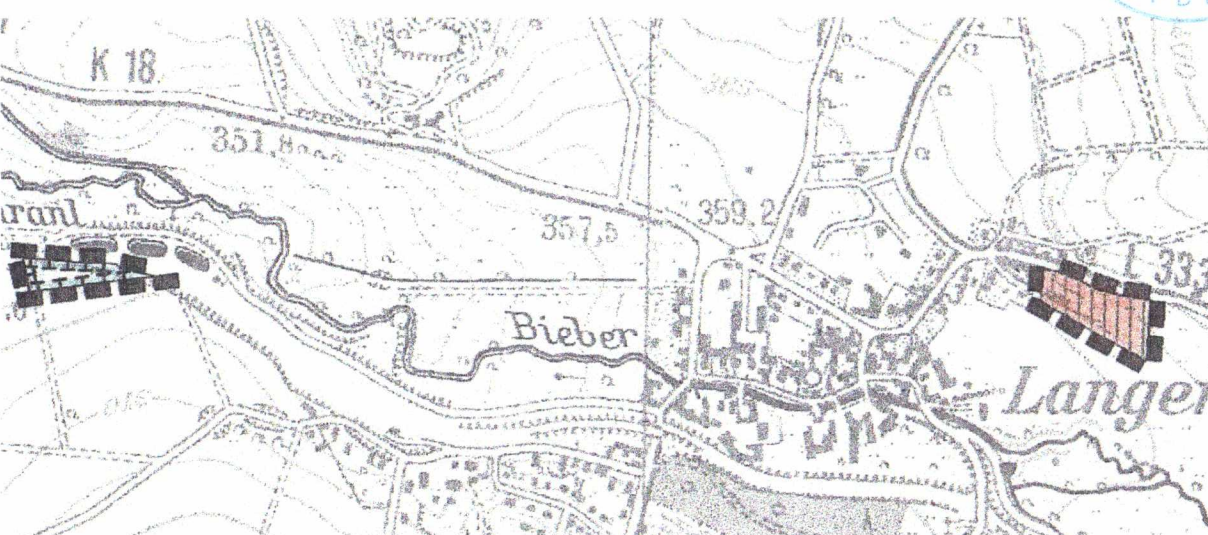
Schafft, Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 13.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 13.05.2006 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Hofbieber, den 02.05.2007

Schafft, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 22 "Auf der Werd"

im OT Langenbieber der Gem. Hofbieber, Kreis Fulda

M 1:1.000

(Mai 2005)

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten und Landschaftsarchitekten
Großenbacher Tor 7, 36083 Hainfeld
Tel.: 06652/73660, Fax 06652/73614