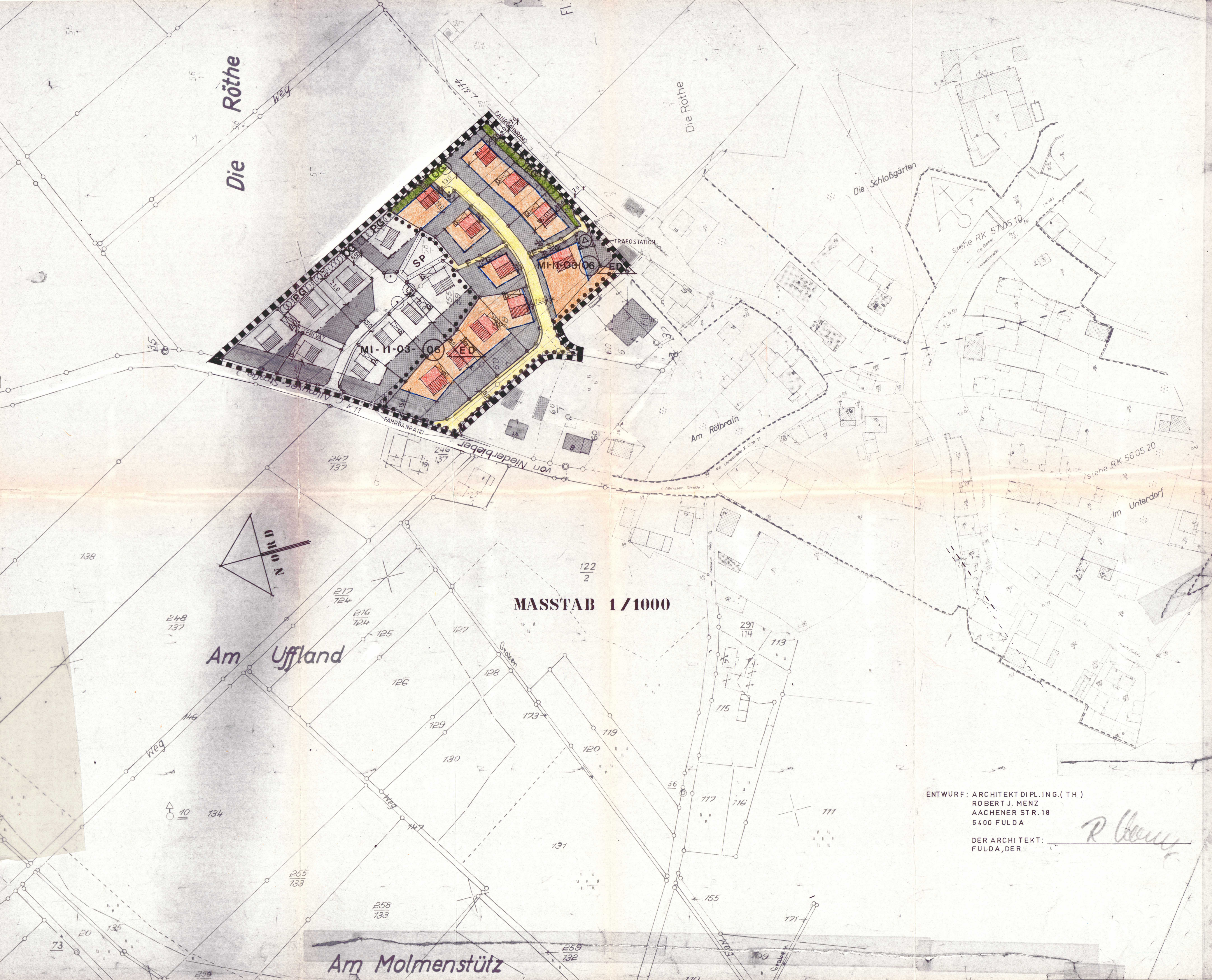




GEMEINDE HOFBIEBER KREIS FULDA



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "DIE RÖTZE" ORTSTEIL NIEDERBIEBER

a. Baugesetzbuch	(BauGB)	vom 08.12.1986
b. Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom 15.09.1977
c. Planzeichenverordnung	(PlanZVO)	vom 30.07.1981
d. Hessische Bauordnung	(HBO)	vom 01.01.1978
e. Hessische Gemeindeordnung	(HGO)	vom 30.08.1976

Festsetzungen und Zeichenerklärungen
Die Mindestfestsetzung nach § 30 BauGB gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Grenzen und Abgrenzungen
1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.12 Geltungsbereich des als Satz nach § 10 BauGB beschlossenen Teilbereichs des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung
1.21 M I Mischgebiete § 6 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.31 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze	MI II
1.32 Grundflächenzahl (GRZ)	03
1.33 Geschossflächenzahl (GFZ)	06
1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenze	ED
1.41 offene Bauweise	Satteldach + Walmdach
1.42 nur Einzel- und Doppelhäuser	38° - 45°
1.43 Dachform	1,85 m
1.44 Dachneigung	800 qm
1.45 Dampelhöhe von OK Fertigfußboden über dem Erdgeschoss	
1.46 Größe der Baugrundstücke	

* Die Anordnung von Doppelhäusern kann auf einem Grundstück erfolgen oder gemeinsam von zwei Nachbarn an der Grenze. Bei der Anordnung von Doppelhäusern an der Grenze darf nur eine Doppelhaushälfte je Grundstück errichtet werden.
** Als Dachneigung werden grundsätzlich 38° - 45° festgesetzt, sowohl für Ein- als auch für Zweigeschossigkeit.
*** Bei 2 Vollgeschossen im Sinne des § 2 Absatz 4 HBO darf die Außenseite der Fassade von OK Fertigfußboden des Obergeschosses (Dachgeschoss) bis zur Schnittkante mit der Sparrenoberkante 1,85 m an der Außenseite nicht überschreiten. Gibt es Vor- und Rücksprünge in der Hausfront, gilt diese Regelung für den zurück-springenden Wandteil.
Der Ausbau von Untergeschossen ist nicht zulässig. Hingegen ist eine Sockelhöhe von 0,80 m, gemessen von späterer Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschosses, möglich.
Dachgauben sind bei beiden Geschossen zulässig. Dachneigung hierfür 38° - 45°, unabhängig von der Hauptdachneigung. Die Giebelfronten dürfen traufseitig maximal 5,00 m Außensatz haben. Fledermausgauben sind unzulässig.
Die Höhenfestlegung HNN des Gebäudes im Grundstück wird von der Gemeinde vorgenommen.

1.5 Stellung von Garagen
Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwuch nach § 7 Abs. 5 HBO an der gemeinsamen Grenze zulässig. Die Nachbarzustimmung für die Errichtung von Garagegebäuden ist erforderlich.
Garagen an der unter 1.62 F (öffentlicher Fußweg) bezeichneten Fläche können ohne Zustimmung der Gemeinde an der Grenze errichtet werden, die Abmessungen richten sich ebenfalls nach § 7 Abs. 5 HBO.
Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus richtet sich nach den Bestimmungen der GAVO vom 15.05.1977. Er muß jedoch mindestens 5,00 m zur Garageneinfahrt betragen.
Wenn Garagen selbständige Gebäude sind, müssen sie die gleiche Dachneigung haben wie das Wohnhaus. Wenn die Garage mit dem Wohnhaus baulich verbunden ist, kann die Dachneigung unterschritten werden. Es dürfen nur geneigte Dächer ausgeführt werden, Flachdächer sind unzulässig.
Für jede Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze oder Garagen vorzusehen, für Einfamilienhäuser jedoch mind. 2 Pkw-Stellplätze oder Garagen oder Stellplätze und Garagen.

1.61 Überbaubare Flächen	Überbaubare Flächen
1.62 Unverbindliche Flächen, auf denen Garagen in festgesetztem Bauwuch mit Nachbarzustimmung errichtet werden können	10,00 m
1.63 nicht überbaubare Flächen	
1.64 Baugrenze	

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Festsetzungen

1.71 Geplante Gebäude
Die in Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind verbindlich. Die eingetragene Flurstückstrichung ist verbindlich oder eine um 90° gedrehte Flurstückstrichung. Der First muß parallel zur größeren der beiden Hausfronten laufen.
1.72 An allen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen - 1,81 dürfen die Grenzabstände der Garagen 1,50 m betragen, ausgenommen die Zufahrtsseiten von Garagen. Die Zustimmung der Gemeinde ist hierfür nicht erforderlich.

1.73 Vorhandene Gebäude

1.74 Vorhandene Flurstücksgrenzen

1.75 Geplante Flurstücksgrenzen - nicht verbindlich

1.76 In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für Fernmelde- und Stromkabel vorgesehen.
Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn von der Maßnahme unterrichtet.

Verkehrsflächen

1.81 Öffentliche Verkehrsflächen mit einseitigem Bürgersteig und Schrammbord

1.82 Öffentlicher Fußweg

1.83 Kinderspielplatz für Kleinkinder

Grünflächen

1.91 Öffentliche Grünflächen

1.92 Private Grünflächen
In Anbindung und Übergang in die landwirtschaftliche Nutzfläche sind die ausgewiesenen "privaten Grünflächen" zu bepflanzen. Es müssen Einzelbäume und Sträucher gepflanzt werden (Eiche, Buche, Linde, Birke, Ulme), 1 Laubbau je volle 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche.
Die entlang der L 3174 und der K 11 stehenden Obstbäume liegen alle in der nicht überbaubaren Fläche und sind zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen

1.101 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich geändert werden. Eventuell erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

1.102 Einfriedungen als lebende Hecken bis zu 1,20 m Höhe sind zulässig. Die Gestaltung der Einfriedung kann ansonsten individuell angelegt werden. Notwendige Stützmauern bis 1,00 m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu dessen Lasten zu errichten und zu unterhalten.

1.103 Großflächige Asbestzement-Wallplatten oder zementgraue Dachendeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung des Daches aus einer der Dachform angepaßten roten Ziegeldachdeckung erfolgen.

Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss
15. JUNI 1987
Die Gemeindevertretung hat am 15. JUNI 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Rötze" beschlossen. Der Beschluss wurde am 26. FEB. 1988 ortsüblich bekanntgemacht.
Hofbieber, den 22. FEB. 1988
Quasebarth
Bürgermeister

2.2 Beteiligung der Bürger
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 26. FEB. 1988 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 07. MRZ. 1988 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Bauentwurfes dieses Bebauungsplanes haben.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren ist bis zur Frist am 27. JAN. 1989 erfolgt.

2.4 Offenlegungsbeschluss
Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Rötze" mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 6. MAI 1988 bis 2. JUNI 1988 einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind 06. MAI 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2.5 Satzungsbeschluss
01. FEB. 1989
Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 01. FEB. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Rötze", Ortsteil Niederbieber, als Satzung beschlossen.
Hofbieber, den 22. FEB. 1989
Quasebarth
Bürgermeister

3. Bekanntmachung nach der Genehmigung
Das Anzeigungsverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung der Beschlüsse wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18. JUNI 1990, Az.: 34-11309/80-10
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: [Signature]

4. Bekanntmachung nach der Genehmigung
Die Genehmigung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Rötze", Ortsteil Niederbieber, wurde am 8. JUNI 1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Rötze", Ortsteil Niederbieber. Hiermit ist der Bebauungsplan Nr. 10 "Die Rötze", Ortsteil Niederbieber, rechtskräftig beschlossen.
Rechtskräftig ab: 18. JUNI 1990
Hofbieber, den 18. JUNI 1990
Czerny
Erster Beigeordneter