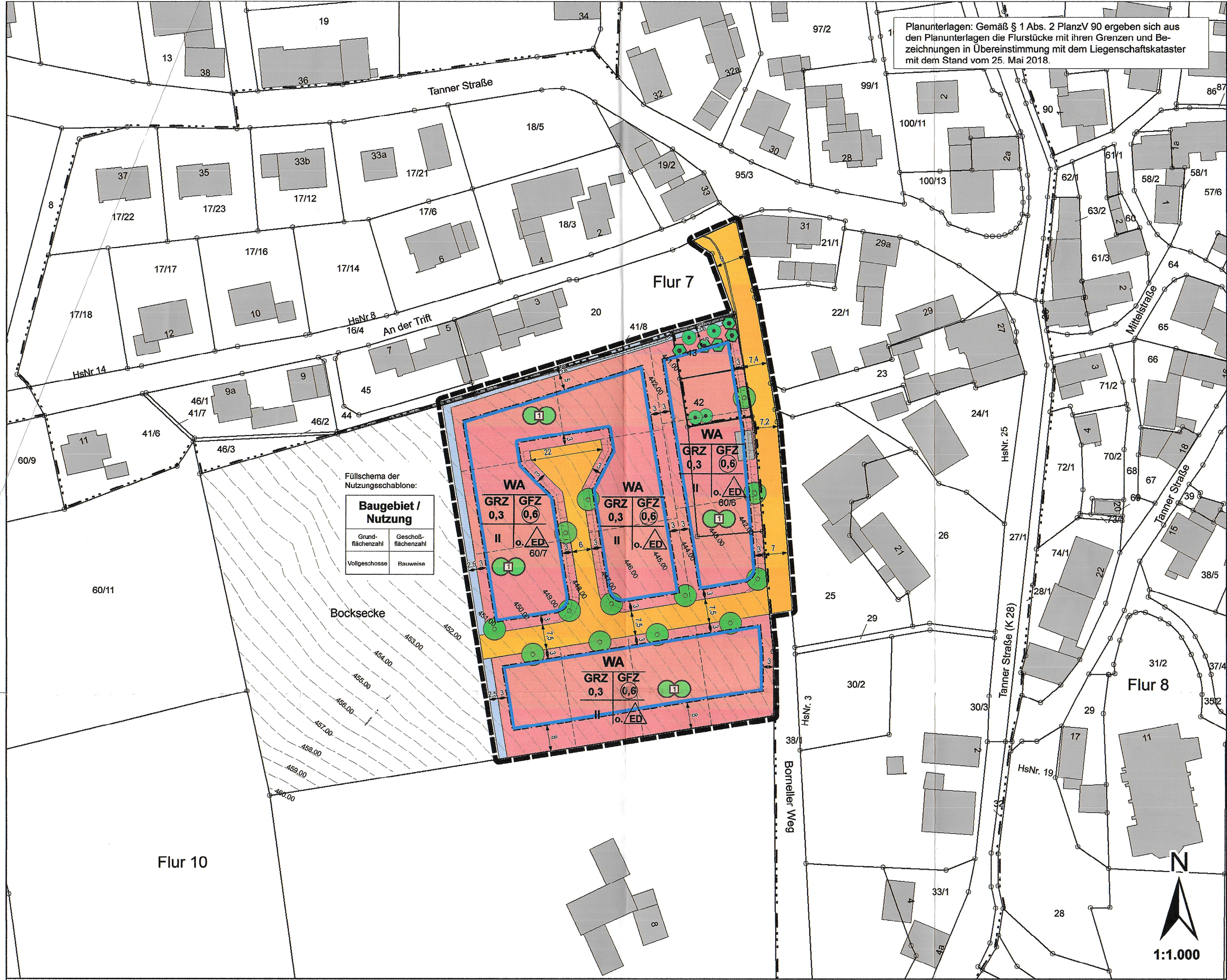




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachform wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Sattel-, Zell-, Krüppelwalm, Walm- und versetztes Pultdach	6,50 m	10,50 m
Pultdach	6,50 m	8,50 m
Flachdach		7,00 m

Bezugspunkt der Höhen:

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden teilweise unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhen ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **o.** Offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 **Baugrenze**

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Entwässerungsgraben

6. 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. 8 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung: Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breitflügige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen: Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Je Plansymbol ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (s. Pflanzliste). Ein Versatz der Baumstandorte um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorte ist zulässig.

Erhaltung von Bäumen - abgängige Bäume sind zu ersetzen

Im Rahmen der Bepflanzung möglichst zu erhaltende Bäume

In den Baugebieten ist je angefangene 300 m² versiegelter Fläche, mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Planzeichnung verbindlich festgesetzten Baumpflanzungen werden auf die Anpflanzungsfestsetzungen angerechnet. Die Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke auf denen die Erhaltung von mindestens zwei Bäumen festgesetzt ist.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m abgewendet werden.

8. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z. B. 7 Bemaßung (in Meter)

Gebäudebestand

z. B. Fl. 10 Flurnummer

z. B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Höhenlinien (m. ü. NHN) gemäß örtlicher Vermessung

geplante Parzellierung (unverbindlich)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeldächer mit einer Neigung von 20°-45°, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15°-45°, Pultdächer mit einer Neigung von 5°-35° sowie Flachdächer.

Für Nebenanlagen i.d.S. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer.

1.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

2. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

3. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern.

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen und so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

5. Abfall- und Wertstoffbehältnisse

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

D. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND ANLAGEN

1. Stellplätze

Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige gültigen Fassung anzuwenden.

2. Dachgauben und Drempehöhen

Hinsichtlich Dachgauben und Drempehöhen gilt die Baugestaltungssatzung vom 01.08.2017.

3. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

4. Verwertung und von Niederschlagswasser und Niederschlagswasserrückhaltung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind dezentrale Retentionspeicher auf den Baugrundstücken herzustellen. Das Volumen der Niederschlagswasserrückhaltung kann frei gewählt werden, das Rückhaltevolumen hingegen muss mindestens 30 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen - der Drosselabfluss darf maximal einen Liter pro Sekunde in das öffentliche Kanalnetz betragen. Die rechtliche Sicherung der dezentralen Anlagen wird über die Kaufverträge der Grundstücke geregelt.

5. Naturschutz

Entfernungen von Gehölzen sind nicht zwischen dem 1. März bis 30. September durchzuführen.

6. Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume (Qualität: mind. 2 x v. 10-12 cm STU): Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlebeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Esche (Fraxinus excelsior "Nana")

Sträucher (Qualität: mind. 2 x v. 60-100 cm): Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Obstbäume (Qualität: mind. 2 x v. 8-10 cm STU): Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 05.10.2018 bekannt gemacht und vom 15.10.2018 bis einschl. 16.11.2018 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

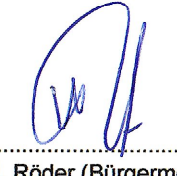
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 09.10.2018.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.04.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 11.04.2019 beschlossen.

Hofbieber, 12.04.2019


(Siegel)


M. Röder (Bürgermeister)

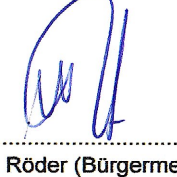
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 19.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 19.04.2019 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 23.04.2019


(Siegel)

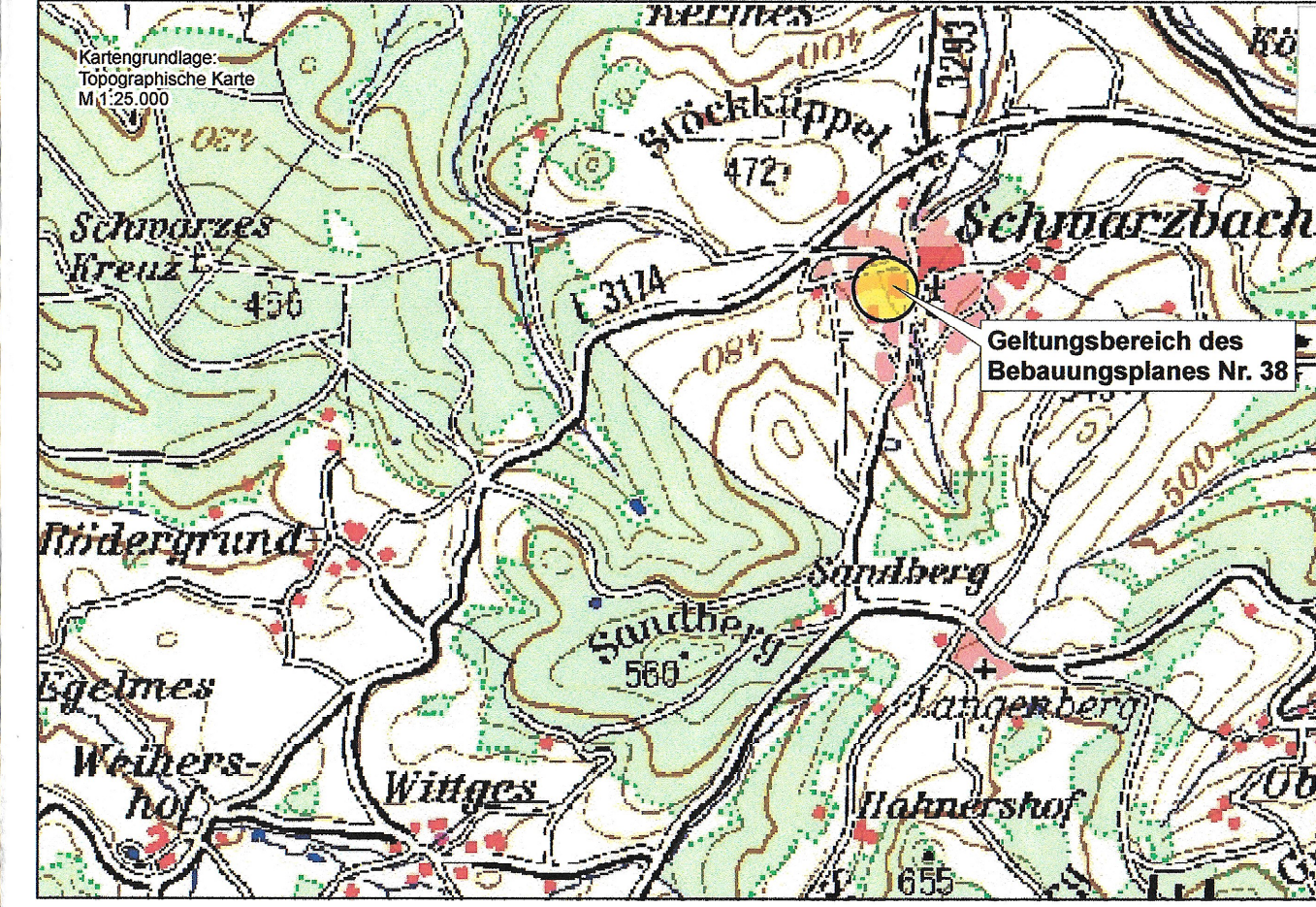

M. Röder (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"BOCKSECKE"

ORTSTEIL SCHWARZBACH - GEMEINDE HOFBIEBER

- Bebauungsplan nach § 13b BauGB -



GEMEINDE HOFBIEBER

SCHULWEG 5
36145 HOFBIEBER

TEL.: 06657 987-0
FAX: 06657 987-39
www.hofbieber.de
E-Mail: info@hofbieber.de



MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	11.04.2019	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

AM HIRTENWEG 4
35410 HUNGEN

TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

