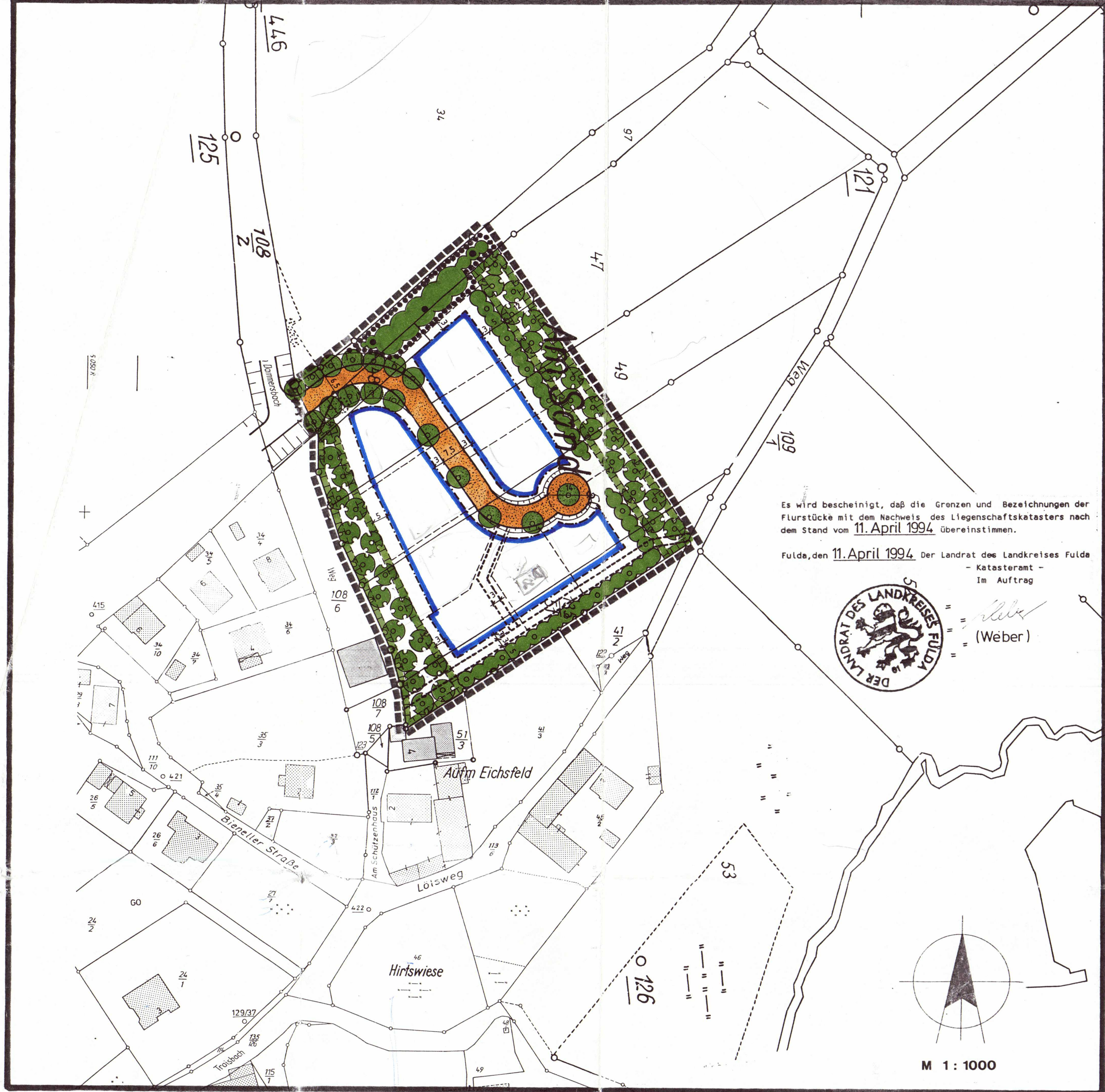




GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- 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 26.01.1977.
- 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 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1980.

A.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
- 0,4** Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
- I** max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- D** Dachgeschosß als Vollgeschosß

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

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)

- Umgrenzung 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**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht und Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel zugunsten des Überlandwerkes Fulda AG (UWAG), sowie für kommunale Ver- und Entsorgungstrassen

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Sonstige Festsetzungen zulässige Art der Nutzung
WA	a. Einzel- und Doppelhäuser	I + D	0,4	0,4	

Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 6,50 m. Die Außenwand wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand einschließlich oberer Kante Fußplatte.

Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Dachgeschosß

Sodern ein Dachgeschosß als Vollgeschosß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschosß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Verkehrsstflächen (§ 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 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 gemäß der Planzeichnung.
- Anlegen eines 12 m breiten, extensiv genutzten Grünstreifens am Nordstrand des Planungsbereiches. 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. Bei der Beweidung sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

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

- Anlegen eines extensiv genutzten Grünstreifens am Westrand des Planungsbereiches. 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. Bei der Beweidung sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Bepflanzung (gemäß Planzeichnung) der extensiven Grünstreifen am Nordost- und Westrand des Planungsbereiches, mit hochstämmigen Obstbäumen (siehe Pflanzliste 1). Die Pflege der Obstbäume ist sicherzustellen.

Bodenbefestigung

Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit kleinformigen, offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Schotterdecke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen. Der Fugenanteil 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.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume im Straßenraum

Gemäß der Planzeichnung sind Bäume (siehe Pflanzliste 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.

Grundstücksfreiflächen

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

Pflanzliste 1 (weitere Arten siehe Begründung)

- Apfel:** Boskopp, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
- Birnen:** Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
- Südkirschen:** Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
- sowie:** Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

Pflanzliste 2

- Arten:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzliste 3

- Bäume:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Sträucher:** Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartweige (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Rosen (*Rosa canina*, *-vossagla*, *-tomentosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

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. Im Mischgebiet können Ausnahmen zugelassen werden.

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 26.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

Dachform und -gestaltung

Zulässig sind Satteldächer oder Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 38°-45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dachneigung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden. Der maximale Dachüberstand beträgt 40 cm.

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 angeführt 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 UND STROM

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldedamt 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 ortsbliche 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 900 l/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 (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).

1. Bescheinigung der Vermessungsstelle

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

siehe Planzeichnung

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschuß

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

Der Beschuß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.03.1993 und wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 12.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.03.1993 bis 29.03.1993.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 31.03.1993.

5. Auslegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber am 22.03.1993... beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 13.04.1993 bis 13.05.1993 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus- gelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 22.03.1993... ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister

6. Erneute Auslegung

Die erneute (2.) öffentliche Auslegung wurde von der Gemeindevertretung am 27.01.1994 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.02.1994 bis 16.03.1994 gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich aus- gelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 27.01.1994... ortsüblich bekanntgemacht.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister

7. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 10.05.1994 beschlossen worden.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

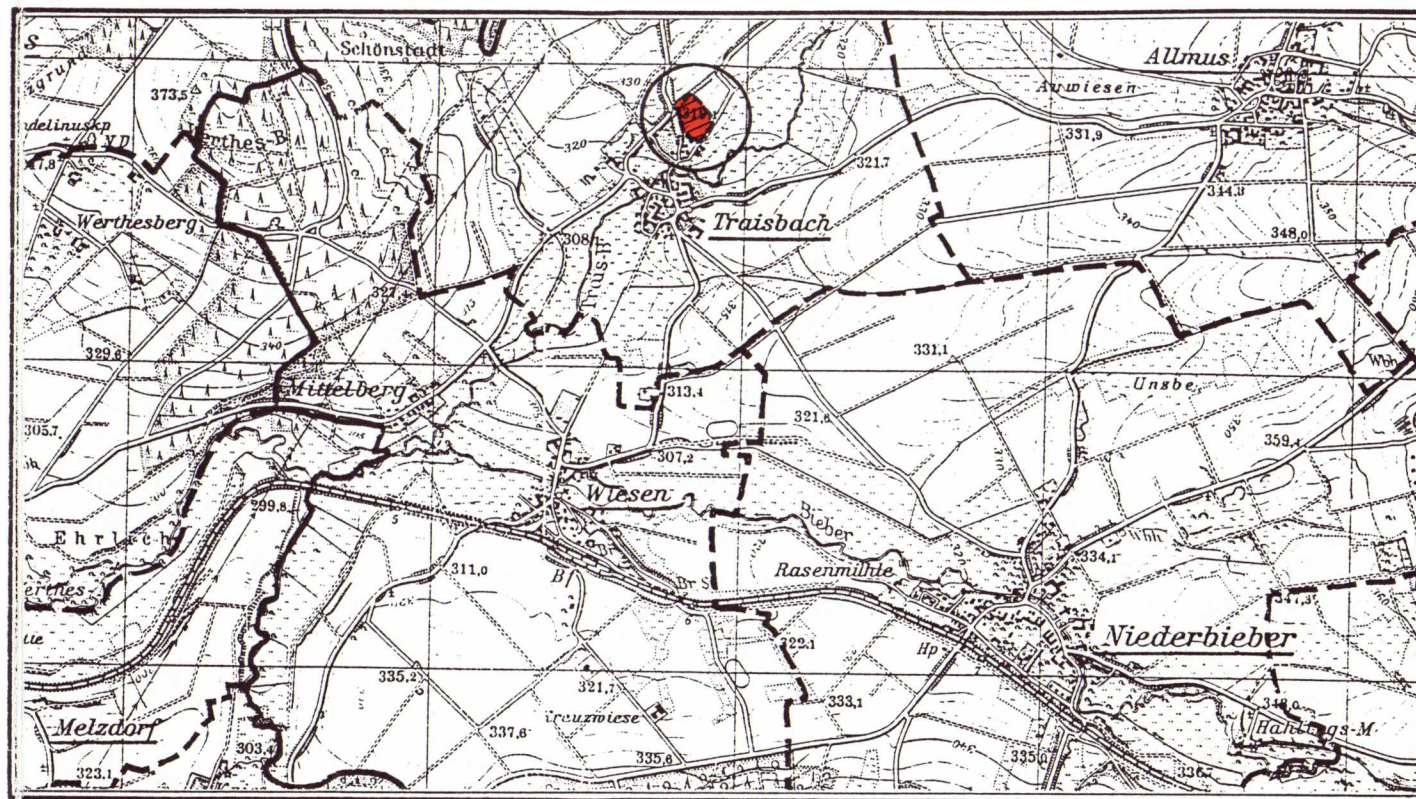
Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG wurde auf die Anzeige des Bebauungs- planes nach § 11 BauGB verzichtet. Die ortsliche Bekanntmachung, daß ein Bebauungs- plan beschlossen worden ist, erfolgte am 20.05.1994...

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am rechtskräftig geworden.

Hofbieber, den 14. Juni 1994



Lauer, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"AM SAND"

OT TRAISBACH, GEM. HOFBIEBER

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: R. HOFMANN
Datum: 02/93

gezt.: LANGER
Datum: 02/93

geändert:
Datum:

36043 Fulda
Künzler Str. 11
Tel.: (0661) 71031
Fax (0661) 71504