



RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

o. offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche - gilt nicht für Nebenanlagen

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

vorhandene Kanalisation

6. 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)

Anpflanzung von Bäumen (etwaige Standortbindung - Abweichungen bis zu 3,0 m)
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - durchgängiger Gehölzriegel
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzung eines Gehölzriegels mit Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung

Geplante Parzellierung oder Grundstücksteilung (unverbindlich)
Bemaßung (in Meter)
Flur 1 Flurnummer (z. B.)
Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)

Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 5,60 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige natürliche Geländehöhe.

1.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind für Nebenanlagen unverbindlich.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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 Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

Alle Ver- und Entsorgungstrassen sowie Telekommunikationstrassen sind unterirdisch zu verlegen.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Maßnahmen für Baugrundstücke

2.1.1 Bodenversiegelung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

2.1.2 Anpflanzungen - Begrünungsmaßnahmen

Private Maßnahmen:

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Gehölz- oder Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.

Bis zu 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum (Qualität: mind 2 x v., 10 - 12 cm STU) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU) der Pflanzlisten 1 u. 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum der o. a. Arten zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

Parallel zu der nördlichen und östlichen Außengrenze des Baugebietes ist zusätzlich ein mindestens 3-zeiliger Gehölzriegel anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m, je 10 lfd. m. 1 Baum). Zu verwenden sind Sträucher der Pflanzliste 3 sowie Bäume der Pflanzlisten 1 u. 2 (Qualitäten: Sträucher, verpflanzt, o. B., 100-150 cm Höhe sowie Bäume, 2 x v., o. B., 8 - 10 cm STU).

Grundstücke die keine festgesetzte Eingrünung vornehmen müssen, haben entlang 25 % der Grundstücks-grenze einen 2-zeiligen Strauchriegel anzulegen (Sträucher: verpflanzt, o. B., 100-150 cm Höhe).

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen haben, sind pro angefangene 2 m Länge mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 4) zu bepflanzen.

Öffentliche Maßnahmen:

Zum Schutz des westlich des Baugebietes vorhandenen Feldgehölzes, ist ein 5-zeiliger Gehölzriegel anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand der Sträucher 1,5 m zusätzlich je 50 m² Gehölzriegel 1 Baum). Zu verwenden sind Sträucher der Pflanzliste 3 sowie Bäume der Pflanzlisten 1 u. 2 (Qualitäten: Sträucher, verpflanzt, o. B., 100-150 cm Höhe, Bäume, 2 x v., o. B., 10 - 12 cm STU, sowie Obstbäume, 2 x v., o. B., 8 - 10 cm STU).

2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe durch die Bebauung sind durch Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auszugleichen. Außerdem wird die Anlage des 5 m breiten Gehölzriegels am Westrand diesen Eingriffen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Eingriffe werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hofbieber und dem Landkreis Fulda (Kreisbauamt - untere Naturschutzbehörde) geregelt.

2.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

2.3.1 Pflanzliste 1 - Laubbäume

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

2.3.2 Pflanzliste 2 - Obstgehölze

Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birken: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen: Büttners Rote Knorpekirsche, Hedelfinger sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen

2.3.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Frangula alnus), Traubenkirsche (Prunus padus)

2.3.4 Pflanzliste 3 - Kletter- und Rankpflanzen

Kletterrosen (Rosa in Sorten), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis Hybrid), Geißblatt (Lonicera caprifolium)

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

3.1 Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich an der Dachform des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen sind nur als begründete Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen herzustellen. Bei der Dacheindeckung sind glänzende Materialien (wie z. B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farbtöne unzulässig. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

3.2 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben der Gemeinde Hofbieber.

3.3 Drempei (Kniestock)

Es gilt die Drempeisatzung der Gemeinde Hofbieber.

3.4 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber.

3.5 Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

3.6 Einfriedungen

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune 10 cm über dem Boden enden.

4. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Herrn Dr. M. Müller) unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Dachflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte einer Zisterne zugeführt werden und zur Brauchwassernutzung (Toiletenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 (Teil 4) und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

4.3 Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

4.4 Entwässerung

Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 18.12.2003 gefasst. Der Beschluss wurde am 18.12.2003 bekanntgegeben.

Hofbieber, 14. Mai 2004



Schafft (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 23.12.2003 bekanntgegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 05.01.2004 bis einschl. 08.01.2004.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 22.12.2003.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.01.2004 bis einschl. 06.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.12.2003.

Die erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 01.03.2004 bis zum 16.03.2004 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.02.2004.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 04.05.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 04.05.2004 beschlossen.

Hofbieber, 14. Mai 2004



Schafft (Bürgermeister)

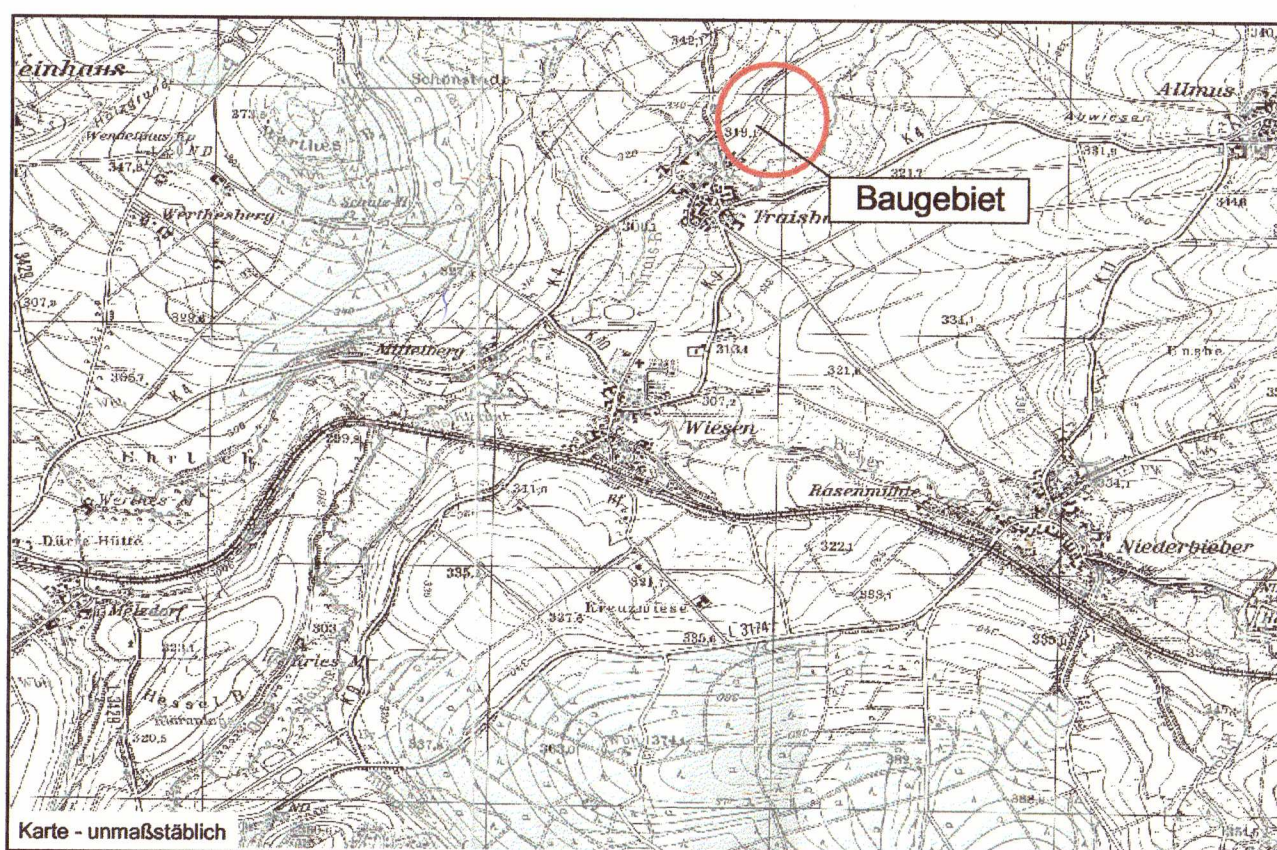
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 14. Mai 2004 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, 14. Mai 2004



Schafft (Bürgermeister)



GEMEINDE HOFBIEBER

Bebauungsplan Nr. 24 "Am Steinbruch" mit integr. Landschaftsplan Ortsteil Traisbach

Maßstab: 1 : 1.000

Bearbeitet: Hofmann

Datum: Oktober 2003

Ergänzt: 04.05.2004

Planungsbüro Henning + Partner

36043 FULDA KÜNZELER STR. 11

TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50

