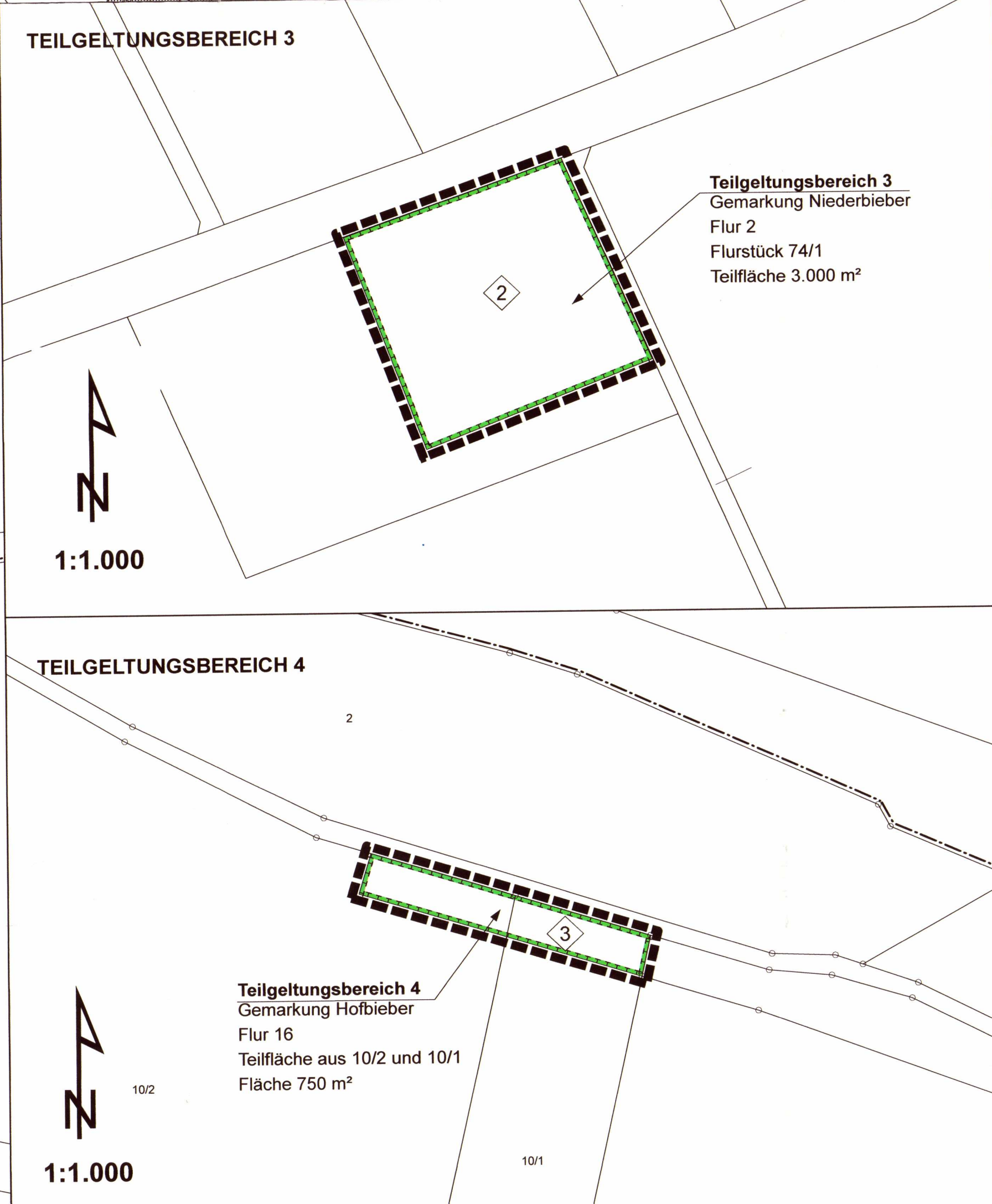
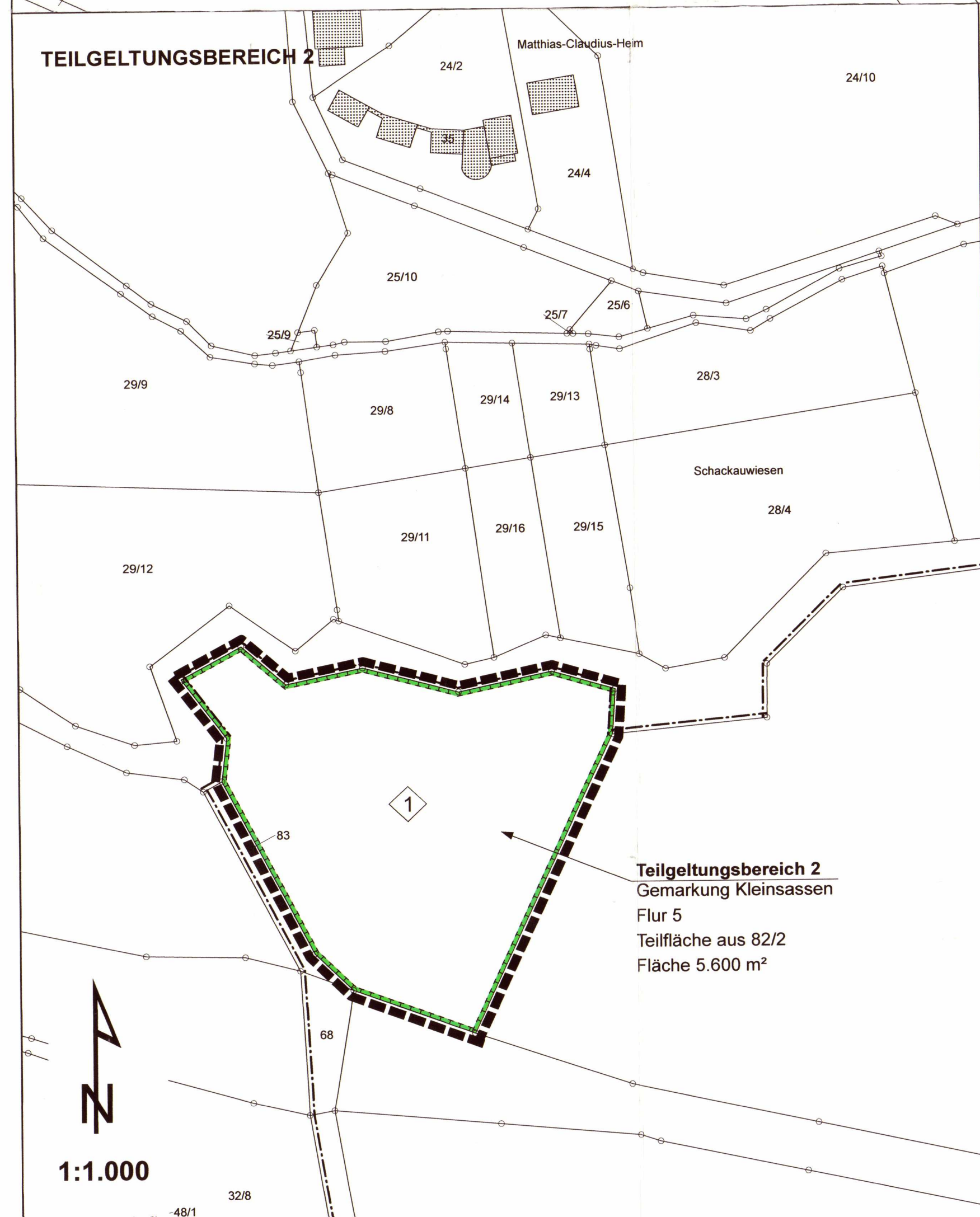
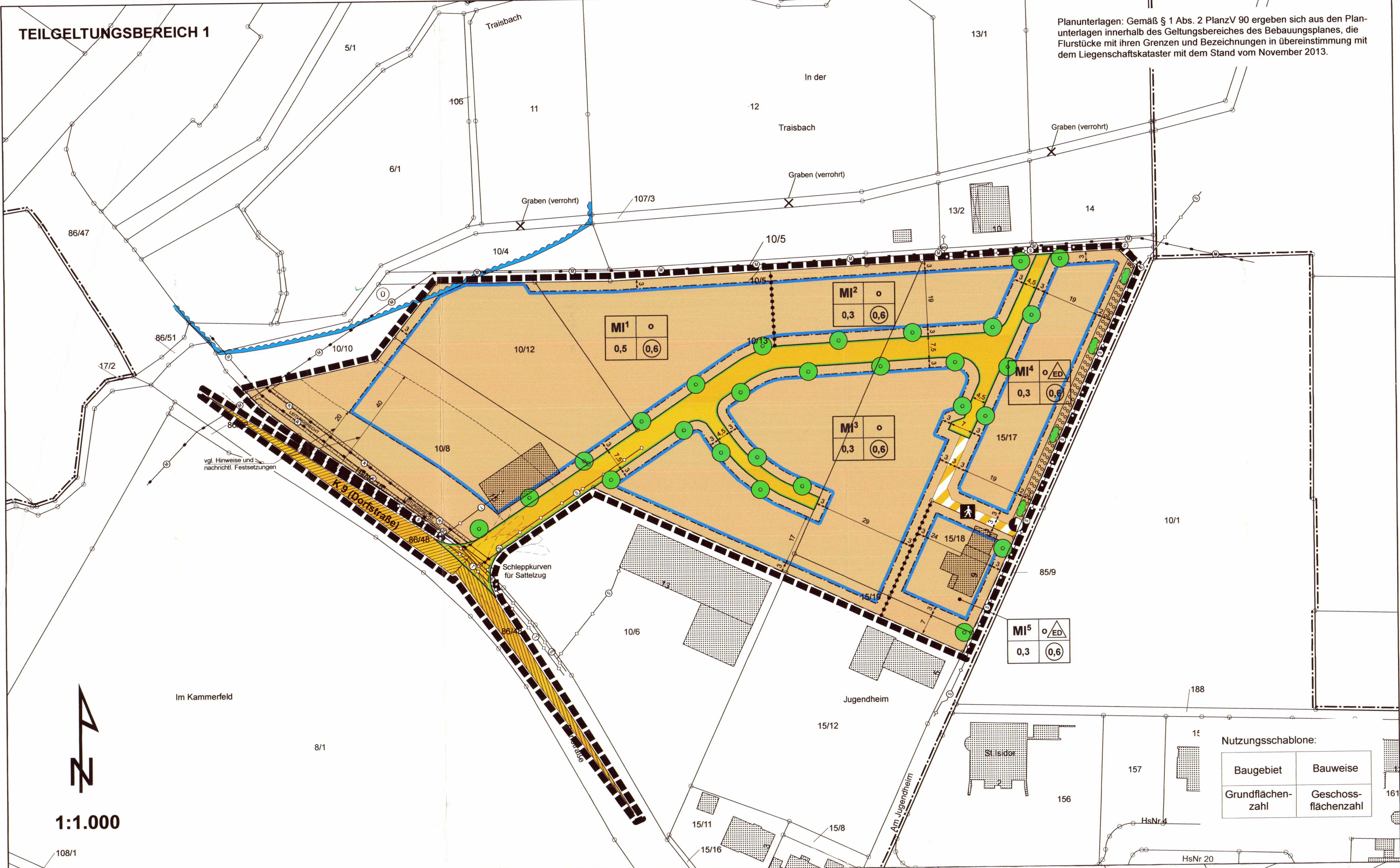




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 m.W.v. 30.07.2011)
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 vom 22.04.1993
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. vom 15.11.2011
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung 1990, 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990
HNatG - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege 04.12.2006 (GVBl. S. 619)
BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542, zuletzt geändert 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) m. W. v. 29.01.2013

A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Baugebiet unzulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie gemäß
- § 6 Abs. 3 BauNVO

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

z.B. GFZ 0,5 Geschossflächenzahl

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl

Höhe der baulichen Anlagen:

Bei Sattel-, Walim-, Krüppelwalim-, Pult- und versetzten Pultdächern wird die Traufhöhe mit max. 5,7 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird bei Sattel-, Walim-, Krüppelwalim- und versetzten Pultdächern mit 9,0 m, bei Pultdächern mit 7,50 m und bei Flachdächern mit 6,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Dachtragkonstruktion (Unterkannte Sparren). Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen (Interpolation der Ecken des Hauptgebäudes - talseitig).

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

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

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Abwasserkanal

Mischwassersammler

Regenwasserkanal

Stromtrasse

Telekommunikationstrasse

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Überschungsungsgebiet - Nachrichtliche Übernahme

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Teilgeltungsbereich 2: Die Teilfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Weiterhin sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises leichte Bodenvertiefungen (Flachwassergräben) anzulegen.
- Teilgeltungsbereich 3: Die Schotterbefestigung der Teilfläche ist zu entfernen und mit Oberboden wieder aufzufüllen, anschließend ist der Bereich dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen (Dauerbrache).
- Teilgeltungsbereich 4: Auf der Teilfläche ist die Sicherstellung einer natürlichen Sukzession zu gewährleisten.

7.2 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die unter 7.1 aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet (vgl. Begründung):

- Dem Ausgleich für den Straßen- und Wegebau werden 40 % des Teilgeltungsbereiches 2 zugeordnet, dies entspricht nahezu dem Verhältnis 1:1 zur max. Versiegelung (2.300 m²).
- Der Ausgleich für die private Bebauung im MI 1 Gebiet (ca. 3.700 m²) erfolgt auf 60 % des Teilgeltungsbereiches 2.
- Der Ausgleich für die private Bebauung im MI 2 u. 3 Gebiete (ca. 3.700 m²) erfolgt im Teilgeltungsbereich 3.
- Der Ausgleich für die private Bebauung im MI 4 Gebiet (ca. 1.160 m² abzgl. der verbindl. Gehölzpflanzung) erfolgt im Teilgeltungsbereich 4.

7.3 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 für Flächenbefestigungen von Zuwegungen und Plätzen wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Dachbegrünung:

Flachdächer sind mindestens zu 75% der Dachfläche zu begrünen.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Laubbäumen (etwaiger Pflanzstandard - maximale Abweichung 5,0 m)

Durchgrünung des Baugebietes (Teilausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt):
- Zur inneren Durchgrünung sind je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbau (Mindestqualität: 2 x v., 10-12 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität: 2 x v., 8-10 cm Stammumfang) anzupflanzen. Die Bäume gemäß der Planzeichnung werden hierauf angerechnet.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter heimischer Laubbau (vgl. Stellplatzsatzung der Gemeinde) anzupflanzen.

7.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung einer mind. 2-reihigen Strauchpflanzung zur äußeren Eingrünung. Die Sträucher sind in einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen; je 15 lfdm. ist zusätzlich 1 Laubbau anzupflanzen.

7.6 Gehölzlisten

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

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus 'fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana'), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Winterlinde (Tilia cordata), Schwarzerle (Fraxinus excelsior), Bergulme (Ulmus glabra), Bruchweide (Salix fragilis)

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Rosen (Rosa canina, -vossagata, -tomentosa), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Grauweide (Salix cinerea), Himbeere (Rubus idaeus), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum).

Obstbäume: Apfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase / Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen - Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger / Pflaumen - Mirabellen, Zwetschen, Speierling

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungstrassen zu Gunsten der Gemeinde Hofbieber

Bemaßung (in Meter)

Flurnummer

Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

Sichtflächen - Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten. Dies gilt nicht für Bäume deren Kronenansatz mindestens 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Hauptdach sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdach 20° - 45°

- Pult- und versetztes Pultdach 20° - 45°

Weiterhin zulässig sind Flachdächer, als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

1.2 Dacheindeckung

Bei Dächern mit geneigten Dächern sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind die Farbvarianten Rot bis Braun oder Dunkelgrau bis Schwarz zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden.

Außerdem sind Dachbegrünungen und Solaranlagen (sowohl solarthermische Anlagen als auch Photovoltaikanlagen) zulässig; aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

3. Regelungen zu Dachgauben und Drempehöhen

Hinsichtlich der Regelungen zu Dachgauben und Drempehöhen wird auf die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber vom 31.12.2012 verwiesen.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

5. Stellplätze und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Hofbieber anzuwenden.

Abfallbehälter und sonstige Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben und zu beranken.

6. Einfriedungen

Entlang der Außengrenze sowie entlang der Nachbargrenzen sind freiwachsende oder geschnittene Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen sowie Zäune (max. 1,50 m Höhe) oder in Kombination mit Hecken und sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen und so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) bekannt werden, so sind diese nach § 20 HdschG unverzüglich der Oberen oder Unteren Denkmalschutzbehörde sowie als Meldestelle zusätzlich der Gemeinde anzuzeigen.

2. Niederschlagswassernutzung

Das Niederschlagswasser sollte in Zisternen zurückgehalten und später der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Regenwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

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.

4. Hinweise der Straßenbehörde

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG (Hessischen Straßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (K 10) nicht errichtet werden.

Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (K 10) einer Genehmigung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 03.09.2012 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 30.11.2012 bekannt gemacht und vom 03.12.2012 bis einschl. 04.01.2013 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 06.06.2014 bekannt gemacht und vom 16.06.2014 bis einschl. 18.07.2014 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27.11.2012.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.06.2014.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 25.09.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 25.09.2014 beschlossen.

Hofbieber, 25. Okt. 2014



M. Röder
- Bürgermeister -

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 25. Okt. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

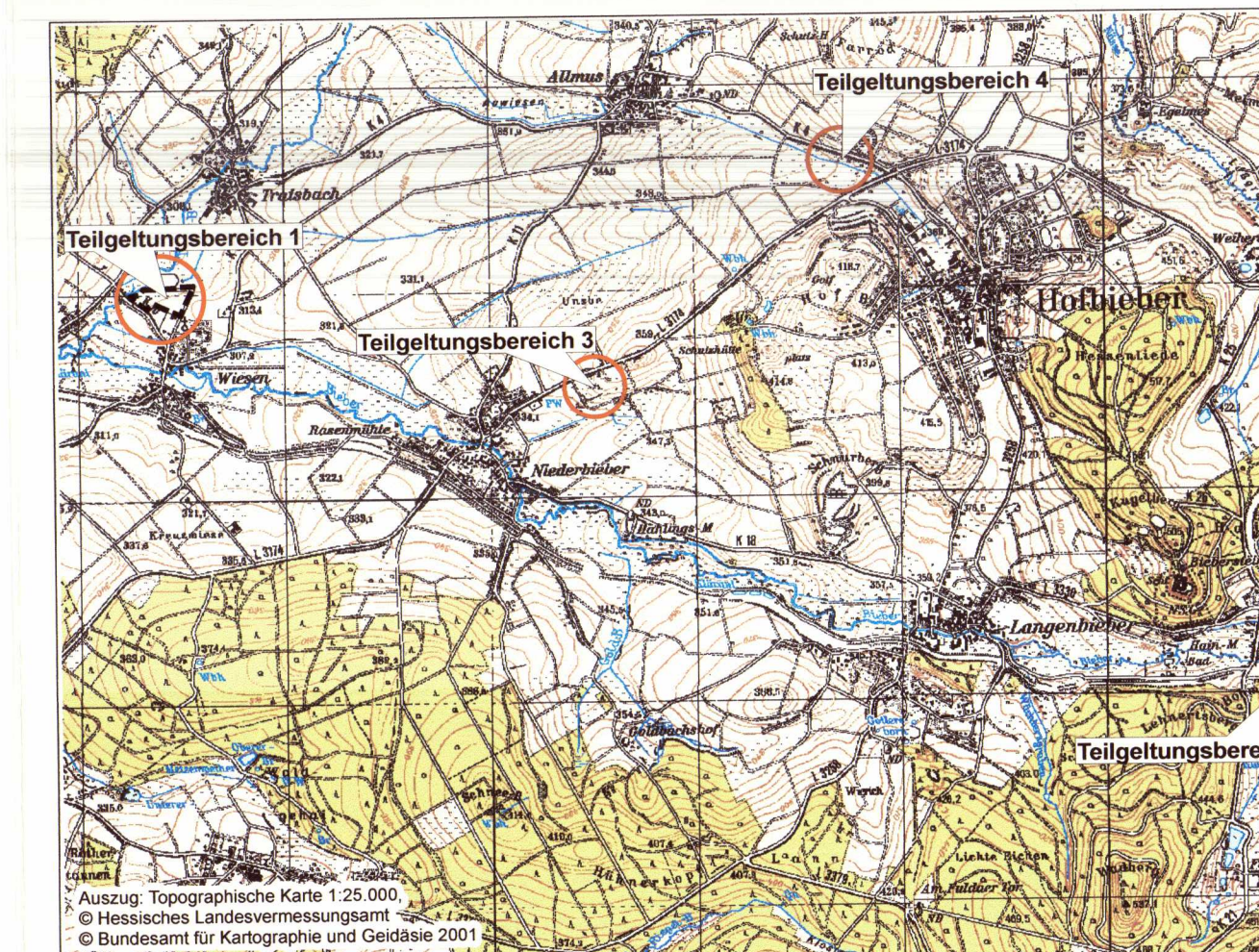
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 25. Okt. 2014 Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedem Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hofbieber, 29. Okt. 2014



M. Röder
- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "IM KAMMERFELD" ORTSTEIL WIESEN, GEMEINDE HOFBIEBER



GEMEINDE HOFBIEBER

36145 HOFBIEBER, SCHULWEG 5

TEL.: 06657/987-0, FAX: 06657/987-39

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 25.09.2014 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043/984018-0

FAX: 06043/984018-1

