

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 BauGB - Baugesetzbuch  
 BauNVO - Baunutzungsverordnung  
 PlanzV - Planzeichnerverordnung  
 HBO - Hessische Bauordnung

**A. ZEICHNERKLÄRUNG**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

**GFZ 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)  
**GRZ 0,3** Grundflächenzahl  
**FH** Firsthöhe  
**TH** Traufhöhe

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

**o - o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**□** Baugrenze  
**□** überbaubare Fläche  
**□** nicht überbaubare Fläche

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

**■** Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**Zweckbestimmung:**  
**F** Fußweg  
**P** Parkstreifen

7. **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**

7.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Zweckbestimmung:**  
 Anlage einer extensiv genutzten Wiese

7.2 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
**Anpflanzung:**  
**●** Bäume mit Standortbindung (Abweichungen bis zu 3,0 m zulässig)  
**●** Flächendeckende Anpflanzung eines Lärm- und Sichtschutzwalles  
**●** Anpflanzen von Bäumen auf dem geplanten Parkplatz  
**Erhaltung:**  
**●** Bäume

7.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
**Zweckbestimmung:** Anpflanzung eines Gehölzriegels  
**●** Sträucher anpflanzen

8. **Sonstige Planzeichen**

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

8.2 **□** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**Zweckbestimmung:** Aufschüttung eines Lärmschutzwalles

8.3 **Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
**□** Abgrabung  
**□** Aufschüttung

9. **Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung**

**z.B.** **↖ ↗** Bemaßung (in Meter)  
**Flur 1** Flurnummer (z. B.)  
**— 7/1** Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine  
**---** Flurgrenze  
**▨** Sichtflächen  
 Die Sichtflächen sind von jeglicher Aufschüttung, Bebauung und Bewuchs über 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelbäume sind im Bereich dieser Flächen zulässig.  
**●** Erforderliche Rodung von drei Bäumen im Bereich der Egelmere Straße - Umpflanzung von zwei Laubbäumen im Bereich des geplanten Lärmschutzwall

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen im Baugelbiet ausgeschlossen:  
 - § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
 - § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die maximale Außenwandtraufhöhe (TH) 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.  
 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 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**  
 Drainagen dürfen über die Grunstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Der Schutz vor drückendem Wasser ist durch bauliche Vorkehrungen (schwarze Wanne, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

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.

1.7 **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 Gelände-verhältnissen zugelassen werden.

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

2.1 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Gehölz- oder Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.  
 Bis zu 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum der o. a. Arten zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.  
 Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zwegen, Stellplätzen usw. sind großflügige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

2.2 **Begrünung von überdachten Stellplätzen**  
 Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Dies entfällt, wenn Garagen und Carports in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und als Terrasse genutzt werden.

2.3 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 01. Juli des jeweiligen Jahres durchgeführt werden.

2.4 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 Die Fläche ist flächendeckend mit einem Baum je 50 m<sup>2</sup> und einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste 1 (mind. Qualität: Heister 2 x v., o. B., 200-250 cm Höhe) und Sträucher der Pflanzliste 3 (mind. Qualität: v., o. B., 100-150 cm Höhe).

2.5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Bepflanzung des Lärmschutzwalles und der Gehölzfläche nördlich des Parkstreifens:  
 Die Flächen sind flächendeckend mit einem Baum je 50 m<sup>2</sup> und einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste 1 (mind. Qualität: Heister 2 x v., o. B., 200-250 cm Höhe) und Sträucher der Pflanzliste 3 (mind. Qualität: v., o. B., 100-150 cm Höhe). Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind Arten zu verwenden, die sich für den Lärmschutz eignen.  
 Parkplatzbepflanzung:  
 Je fünf Parkplätze ist ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume mind. Qualität - Hochstamm 2 x v., o. B., 10-12 cm Stammumfang.

2.5 **Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**  
 Pflanzliste 1: Laubbäume  
 Bergahorn (*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*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Silberweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Mehleere (*Sorbus aria*), Hängebirke (*Betula pendula*\*  
 Pflanzliste 2: Obstgehölze  
 Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase  
 Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau  
 Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger  
 sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Walnuss  
 Pflanzliste 3: Sträucher  
 Hasel (*Corylus avellana*\*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*\*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartrieel (*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*), Weißdorn zweigr. (*Crataegus laevigata*), Fildrose (*Rosa arvensis*), Zaunrose (*Rosa rubiginosa*), Vollerger Schneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeae*), Weißer Hartrieel (*Cornus alba*\*), Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus pruinifolia*\*  
 (\* Arten die für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles besonders geeignet sind)

2.6 **Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Der Fußpunkt des Lärmschutzwalles muss mindestens 1,0 m hinter der Straßengrundstücksgrenze liegen. Die Höhe der Walkrone wird durchgehend mit 2,5 m Höhe festgesetzt. Böschungslinie beträgt maximal 1:1,5.  
 Der Bau des Lärmschutzwalles ist mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Fulda abzustimmen.

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

3.1 **Dachform und Dacheindeckung**  
 Im Baugelbiet sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.  
 An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich an der Dachform des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer sind zulässig, wenn diese begrünt werden oder als Terrasse genutzt werden.  
 Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen herzustellen. Bei der Dacheindeckung sind glänzende Materialien (wie z. B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farböne unzulässig. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teildächern des Daches (z. B. Gauen) sind auch in anderen Materialien zulässig.  
 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

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

3.3 **Drempe (Kniestock)**  
 Es gilt die Drempe Satzung der Gemeinde Hofbieber.

3.4 **Stellplätze**  
 Es gilt die Stellplatz- und Ablösungssatzung 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 **Einfriedigungen**  
 Grundsätzlich werden Einfriedigungen an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwegen angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgesetzt.

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, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Hofbieber 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, die DIN 1988 (Teil 4), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Anlagen sind anzugeben.

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 10.02.2004 gefasst. Der Beschluss wurde am 09.07.2004 bekannt gegeben.  
 Hofbieber, (Siegel) ..... Marcus Schafft (Bürgermeister)

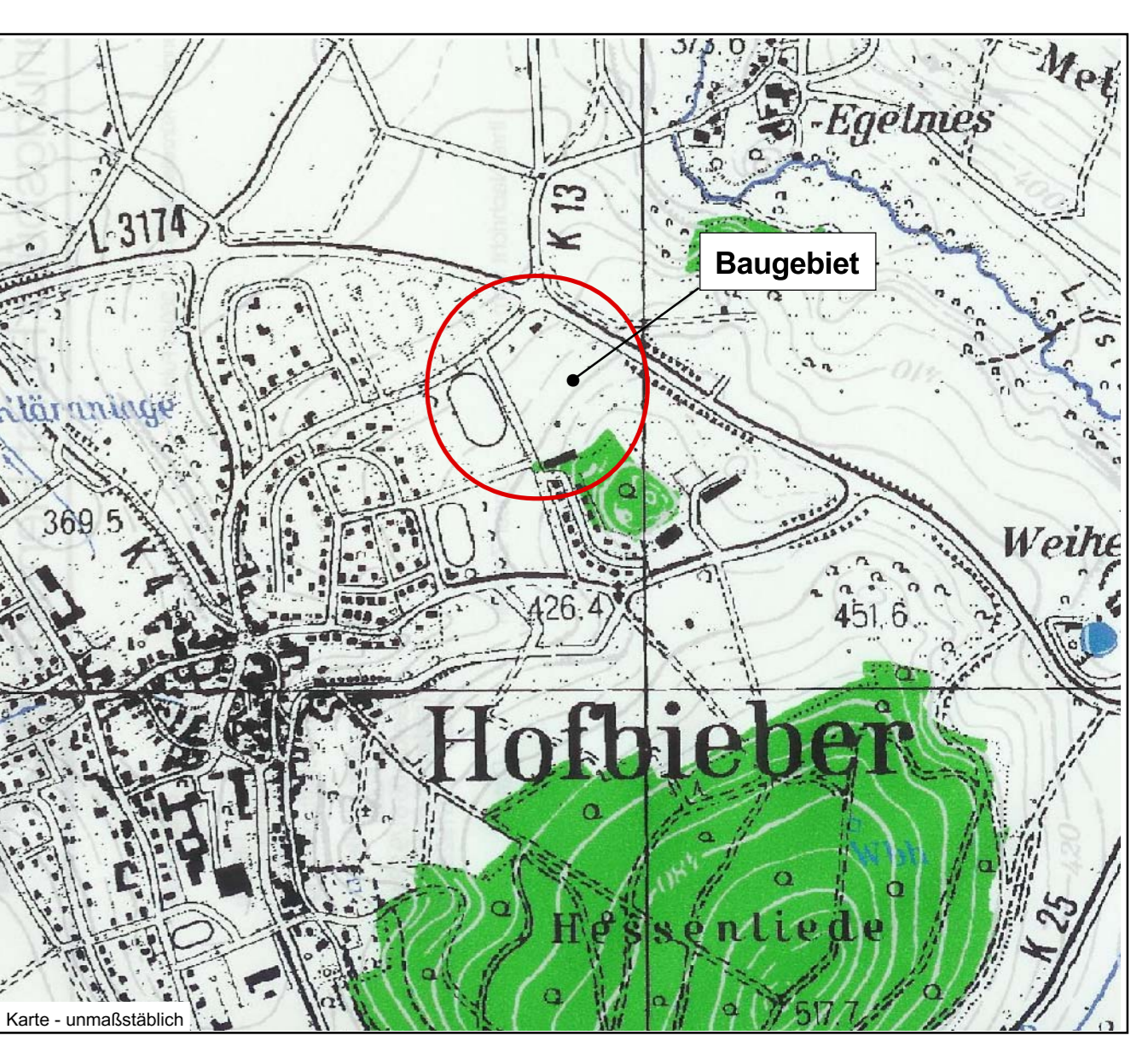
2. **Bürgerbeteiligung**  
 Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 09.07.2004 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 19.07.2004 bis einschl. 22.07.2004.

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.07.2004.

4. **Öffentliche Auslegung**  
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschl. 20.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.07.2004.

5. **Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan wurde am 21.09.2004 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 21.09.2004 beschlossen.  
 Hofbieber, (Siegel) ..... Schafft (Bürgermeister)

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... 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, (Siegel) ..... Schafft (Bürgermeister)



**Bebauungsplan Nr. 25**  
**"Alter Sportplatz" mit**  
**integr. Landschaftsplan**  
**Ortsteil Hofbieber**

**GEMEINDE HOFBIEBER**  
 Schulweg 5 - 36145 Hofbieber  
 Tel. (06657) 987-0 - Fax. (06657) 987-32

**HOFBIEBER**

Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitet: Hofmann

Datum: 07.07.2004 Ergänzt: 21.09.2004

**Planungsbüro Henning + Partner**  
 36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11  
 TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50