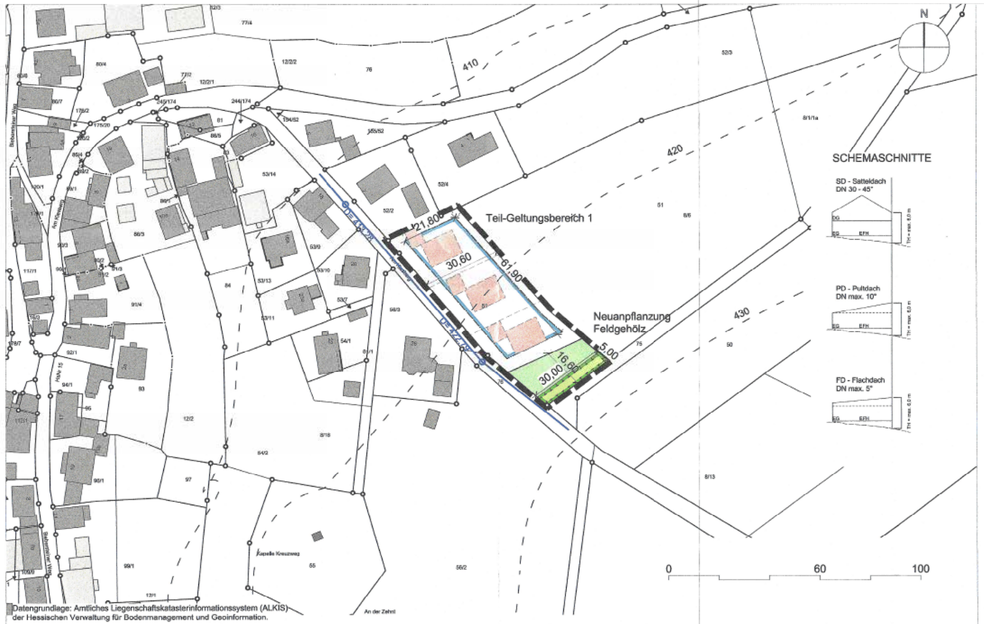


SCHEMASCHNITTE

PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
(Sofern keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):

BauGB – Baugesetzbuch
BauNVO – Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)

Traufhöhen (TH) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Maximal zulässige (talseitige) TH = 6,0 m.

o Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO

Grünfläche (Privat)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Neuanpflanzung von Hecken / Sträuchern, mind. dreireihig, mind. 5m breit.

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grundstücksneinteilung (unverbindlich)

Nachrichtliche Darstellungen:

Gebäude Bestand

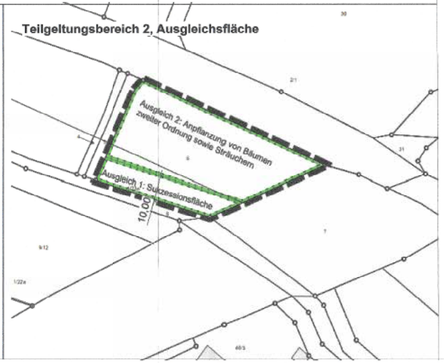
Geplantes Gebäude (schematische Darstellung)

Kanal, Bestand, DN = 300

D= 422,79 Schachtdeckelhöhe = 422,79 m ü. NN

Sonstige Festsetzungen ernstprechend Textteil.

Teilgeltungsbereich 2, Ausgleichsfläche



Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Kiesberg", Gemeinde Hofbieber Im Ortsteil Hofbieber

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 das Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)

BauNVO i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baulastenverwaltungen und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)

PlanZV i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung von Raumordnungsverfahren (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

HBO i.d.F. v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 11. Juni 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Ingenieurgesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohngeldgesetzes (GVBl. Hessen Nr. 33 vom 18.07.2024)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
A. Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
1. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

2. **Bemessung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:
TH max. (talseitig) = 6,0 m. Die Außenwandtraufhöhe beträgt maximal 6,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegenseitander laufenden Dachflächen die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut; bei Pultdächern die Schnittkante der aufgehenden Mauerwerks bzw. der unteren Pultdachscheibe mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Siehe Schemaschnitte im Plan.
Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt beizufügen.

C. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hofbieber, Flur 5, T.v. Flst Nr. 51.
Der räumliche Teilgeltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück der Gemarkung Hofbieber, Flur 16, Flst Nr. 8 als Ausgleichsfläche. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2700 m². In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird folgendes festgelegt:

Ausgleichsmaßnahme 1: Entwicklung einer Fläche für die natürliche Sukzession im Gewässerrand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche von 950 m². Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel, keine Bewässerung, keine Mahd, sie darf weder trockengelegt, noch aufgefüllt oder bebaut werden, vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden).

Ausgleichsmaßnahme 2: Aufforstung alte Feldgehölz. Bepflanzung der restlichen Fläche des Flst Nr. 8 mit mindestens 10 Bäumen zweiter Ordnung sowie Sträuchern entsprechend Pflanzliste im Textteil (siehe Anlage). Für die Bäume wird ein Pflanzabstand von 8x8m gewählt. Für die Sträucher können Pflanzabstände von 2x2m gewählt werden oder die Gehölzpflanzungen als Insektenkulturen angesämt werden. Dem Ausgleich 2 dient eine Fläche von 2220 m².

D. Stellplätze und Garagen (§ 12 (1) BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 12 bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB innerhalb des Teil-Geltungsbereichs 1:
Am Geltungsrand der Ergänzungssatzung wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken /Sträuchern (heimisch, standortgerecht) mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit. Die Sträucher sind als Heister (2x verpflanzt) entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage) zu verwenden.

F. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1a und Abs Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streuchtfrem sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Freistrahlende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte" Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Dachformen/ Dachneigung/ Dachaufbauten
Als Hauptdächer sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Pultdächer (PD) mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° sind ebenfalls zulässig. Für Nebenanlagen i.S.v. § 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Für Dachaufbauten und Dreiecpnlichen gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Hofbieber in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein / Kies / Split- und Schotterbereichen ausserhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. Gestaltung von Hangbefestigung und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)
Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

III. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde
Eine Zerstörung kann jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Dieses sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Stellplatzsatzung
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung.

C. Kampfmittelbeseitigung
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt, mit dem Ergebnis, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst bei Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

D. Bauausführung
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, diese Beschädigungen der ggf. vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal: bpa.//trassenauskunft-ext.telekom.de/html/index.html oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

E. Grundwasserschutz
Mögliche Einträte von Schadstoffen in das Grundwasser sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern.

F. Altlasten, Rechsorgender und vorsorgender Bodenschutz
Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und

Grundwasserschadensflächen" des Landes Hessen (FIS AG) sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensflächen oder Verdachtsflächen im Sinne von § 67 des HWG bekannt. Basisböden des nach-sorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Bei der Umsetzung der Planung sind die von Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuselbauer" zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

G. Allgemein
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB:
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen bestehenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

ANLAGE: **Pflanzvorschläge für Bebauungspläne**

Sträucher

Pflanzliste Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche, **Breite 6 m, einheimische Arten**

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ... Insekten	Vögel
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	X	X
Corylus avellana	Haselnuss		X
Cornus mas	Kornelkirsche	X	X
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	X	X
Corylus avellana	Haselnuß		X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	X	X
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	X	X
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	X	X
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	X	X
Malus sylvestris	Wildapfel	X	X
Mespilus germanica	Deutsche Mispel	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	X	X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X	X
Salix capreo	Salweide	X	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Weide	X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	
Taxus baccata	Gemeine Eibe		X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	X	X

Pflanzliste für private Grundstücksfläche, einheimische Arten

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ... Insekten	Vögel
Cornus mas	Kornelkirsche	X	X
Cornus sanguinea, Sorte: „Winterbeauty"	Gemeiner Hartriegel	X	X
Corylus avellana	Haselnuß		X
Ligustrum vulgare	Liguster	X	X
Mespilus germanica	Deutsche Mispel	X	X
Ribes Fruchtsorten	Johannis- und Stachelbeeren	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	X	X
Salix caprea	Salweide	X	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Weide	X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	X
Taxus baccata	Gemeine Eibe		X

Bäume 2. Ordnung (mittelgroßer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m)
Pflanzliste für private Grundstücke, neben Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Süßkirsch- und Walnußarten, * = nicht einheimische Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Futterpflanze

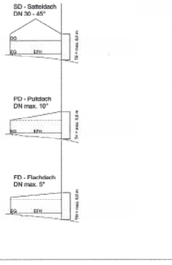
Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ... Insekten	Vögel
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X
Acer platanoides „Columnare Typ Eco"	Säulen-Spitzahorn	X	X
Betula pendula in Sorten Inspe „Fastigiata"	Säulen-Birke		X
Carpinus betulus „Fastigiata Monumental"	Säulen-Hainbuche		X
Fagus sylvatica „Dawyck" oder „Dawyck Purple"	Säulen-Buche		X
Malus spec.*	Zierapfel	X	X
Populus tremula „Erecta"	Säulen-Zitter-Pappel		X
Prunus cerasifera „Nigra"*	Blutpflaume	X	X
Prunus frutiosa „Globosa"	Kugel-Kirsche	X	X
Prunus padus „Albertii" oder „Schloß Tiefurt"	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii „Rancha"*	Säulen-Scharlachkirsche	X	X
Pyrus calleryana „Chanticleer"*	Stadtbirnen	X	X
Pyrus communis „Beech Hill"	Stadtbirnen	X	X
Pyrus salicifolia „Pendula"*	Hängende Silber-Birne	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X
Sorbus aucuparia „Edulis"*	Essbare Eberesche	X	X

Auch unter Verwendung der angegebenen schmal- und kleinwüchsigen Sorten

Bäume 2. Ordnung (mittelgroßer Baum, Wuchshöhe zwischen 12 m und 20 m), auch Außenbereich

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ... Insekten	Vögel
Acer campestre	Feld-Ahorn		X
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X	X
Betula pendula	Sand-Birke		X
Carpinus betulus	Hainbuche		X
Fagus sylvatica „Dawyck" oder „Dawyck Purple"	Säulen-Buche		X
Malus domestica	Wildapfel	X	X
Populus tremula	Espe		X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	X	X
Prunus padus	Trauben-Kirsche	X	X
Pyrus pyraster	Wildbirne	X	X
Salix caprea	Sal-Weide	X	X
Salix fragilis	Bruchweide	X	X
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	X	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	X
Salix triandra	Mandel-Weide	X	X
Sorbus aria	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Eberesche/ Vogelbeere	X	X
Sorbus aucuparia „Edulis"*	Essbare Eberesche	X	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	X	X
Ulmus minor	Feld-Ulme		

SCHEMASCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2024

Bekanntmachung 25.10.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 16.12.24 bis 17.01.25

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.12.2024 mit Frist bis zum 17.01.25, Fristverlängerung bis 24.01.25

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2025

Bekanntmachung vom 28. MRZ. 2025

Ausgefertigt am 28. MRZ. 2025

Inkrafttreten 28. MRZ. 2025

GEMEINDEVERTRETUNG HOFBIEBER

Unterschrift/ Dienstsiegel
Markus Röder, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bauleitplanung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Hofbieber

Landkreis Fulda

Ergänzungssatzung "Am Kiesberg"

Ortsteil Hofbieber

Maßstab M 1:1000, Format DIN A2
Datum: 18.03.2025

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel