

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

Stand: 03.12.2024, ENTWURF

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 des 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 Bauleitplanverfahren 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 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (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. Juli 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 15.07.2024)

**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 Grundstücksflächen (§ 23 Abs. BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.

#### **2. Bauweise (§ 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. (talseits) = 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 gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

### **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. 6 als Ausgleichsfläche. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2700 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird folgendes festgelegt:

**Ausgleichsmaßnahme 1:** Entwicklung einer Fläche für die natürliche Sukzession am Gewässerrand. Dem Ausgleich 1 dient eine Fläche von 560 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung, keine Mahd, sie darf weder trockengelegt, noch aufgefüllt oder bebaut werden, vorhandene Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden).

**Ausgleichsmaßnahme 2:** Aufforstung als Feldgehölz. Bepflanzung der restlichen Fläche des Flst Nr. 6 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 Inselstrukturen angeordnet werden. Dem Ausgleich 2 dient eine Fläche von 2220 m<sup>2</sup>.

**D. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB innerhalb des Teil-Geltungsbereichs 1:**

Am Gebietsrand 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.

**E. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)**

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm 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.

Freistrahkende 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**

**Dachform/ 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.d. §§ 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 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-/ Splitt- 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**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese 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 Bauantragstellung wirksame Fassung.

**C. Kampfmittelbeseitigung**

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

**D. 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 belastenden 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.

Bearbeitet,  
Großenlüder, den 03.12.24

Planungsbüro pds

Dagmar Sippel  
Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

Aufgestellt:  
Gemeinde Hofbieber, den \_\_\_\_\_

Unterschrift/ Siegel  
Markus Röder, Bürgermeister

## ANLAGE: Pflanzvorschläge für Bebauungspläne

### Sträucher

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

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

Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche, einheimische Arten

Botanische Namen	Deutsche Namen	Bedeutung für ....	
		Insekten	Vögel
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche	X	X
<i>Cornus sanguinea</i> , bspw. ‚Winterbeauty‘	Gemeiner Hartriegel	X	X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß		X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X	X
<i>Mespilus germanica</i>	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** Grundstücksfläche, 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 Ley I‘	Säulen-Spitzahorn	X	X
Betula pendula in Sorten bspw. ‚Fastigiata‘	Säulen-Birke		X
Carpinus betulus ‚Fastigiata Monument‘	Säulen-Hainbuche		X
Fagus sylvatica ‚Dawyck‘ oder ‚Dawyck Purple‘	Säulen-Buche		X
Malus spec.*	Zieräpfel	X	X
Populus tremula ‚Erecta‘	Säulen-Zitter-Pappel		X
Prunus ceracifera ‚Nigra‘*	Blutpflaume	X	X
Prunus fruticosa ‚Globosa‘	Kugel-Kirsche	X	X
Prunus padus ‚Albertii‘ oder ‚Schloß Tiefurt‘	Traubenkirsche	X	X
Prunus sargentii ‚Rancho‘*	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
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	X	X
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X
<i>Fagus sylvatica</i> ‚Dawyck‘ oder ‚Dawyck Purple‘	Säulen-Buche		X
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel	X	X
<i>Populus tremula</i>	Espe		X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	X	X
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche	X	X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	X	X
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	X	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X	X
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	X	X
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	X	X
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X	X
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	X	X
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/ Vogelbeere	X	X
<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘*	Essbare Eberesche	X	X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	X	X
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme		