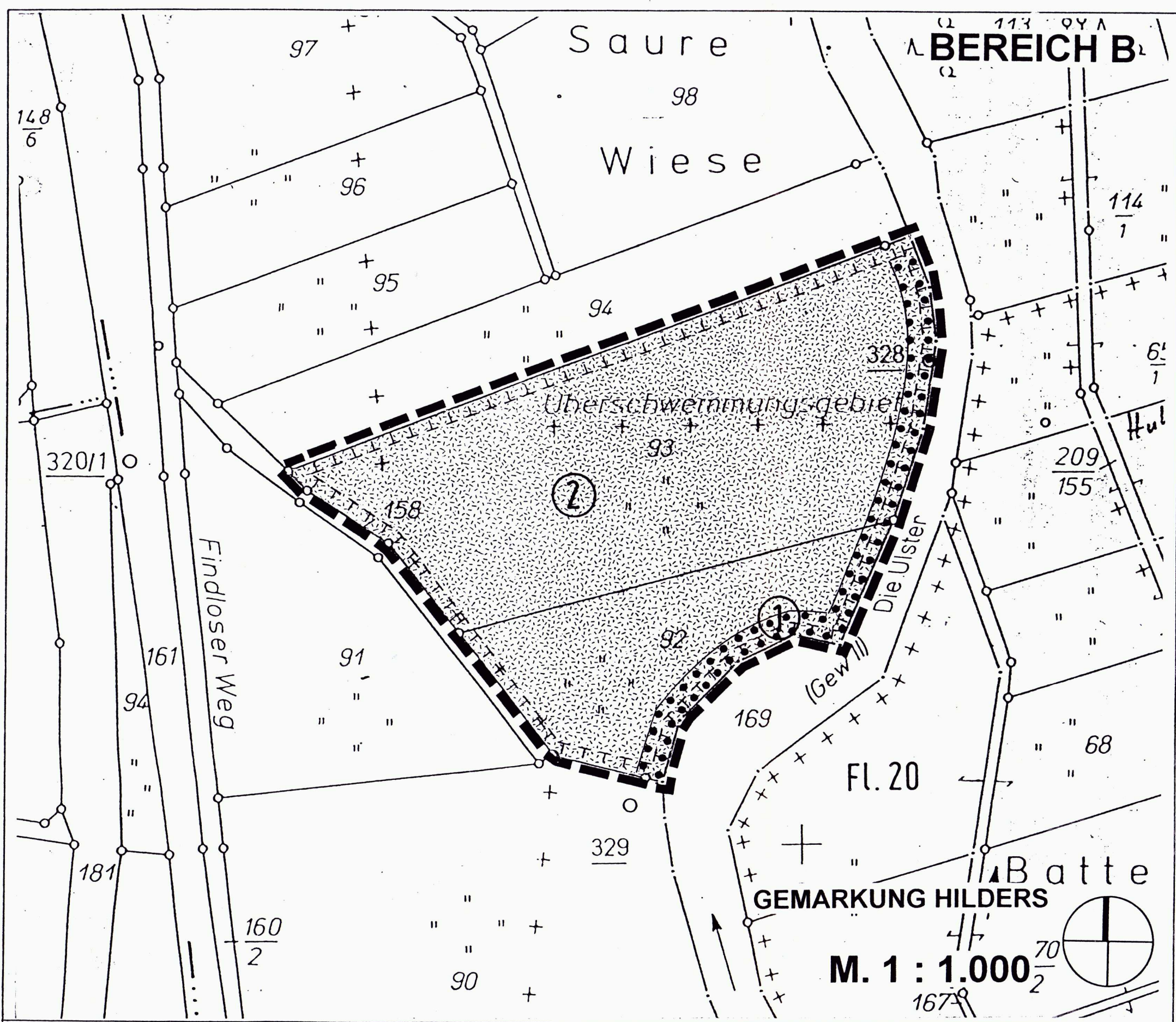
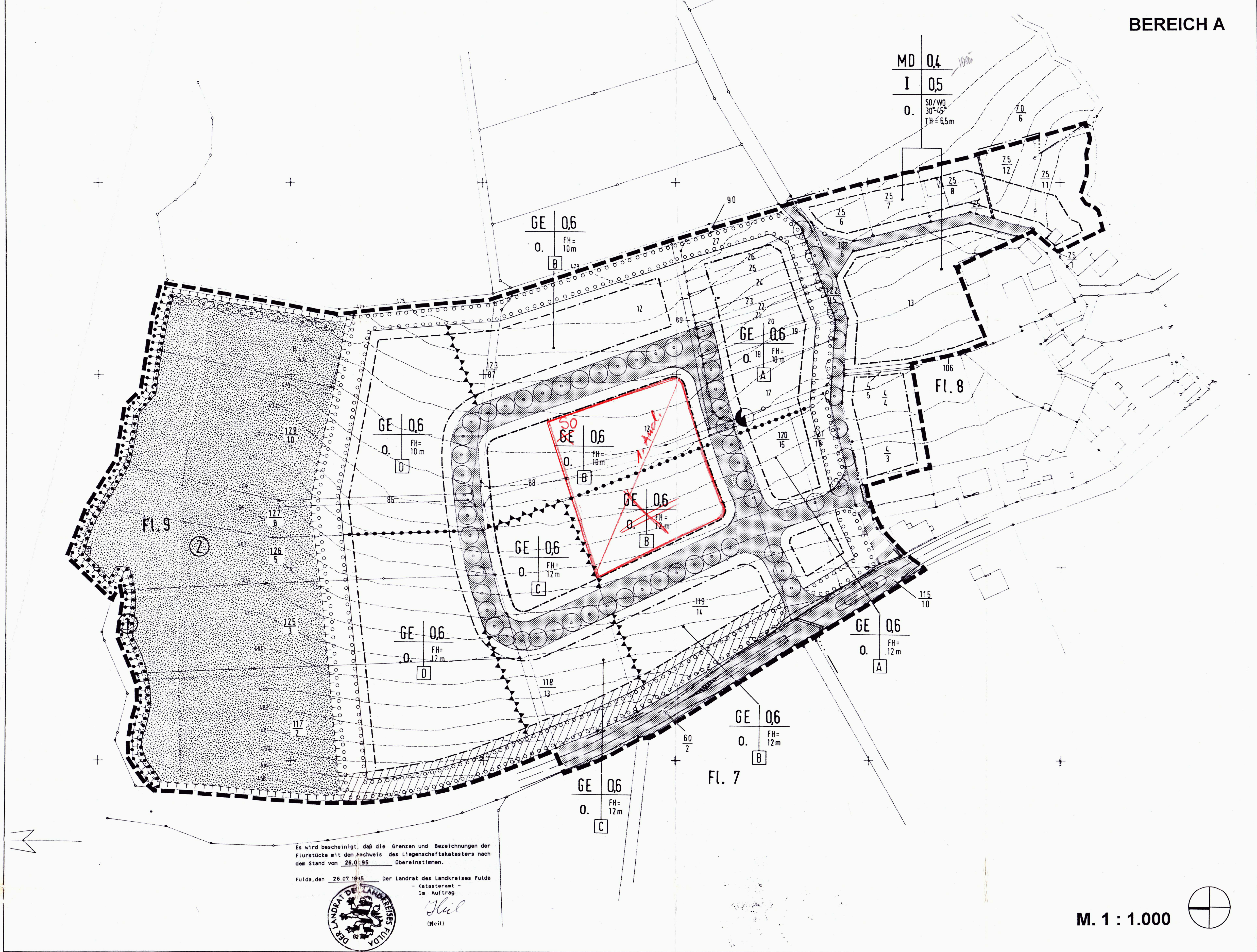




GEMEINDE HILDERS

BEBAUUNGSPLAN IM ORTSTEIL BATTEN

GEWERBEGEBIET UND DORFGEBIET "KRAUTÄCKER / GEMEINDEACKER"

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investition- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
 - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990
 - Planziellverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 16.12.1990
 - § 5 der Hessischen Gemeindeordnung
 - die auf § 9 Abs. 4 BauGB beruhende Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. II, Seite 102)
 - in Verbindung mit § 87 HGO
 - § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HGO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet Teil A liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone 3) des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen der Gemeinde Hilders. Es gilt die Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Kassel vom 06.12.1973 (Nr. 354, Staatsanzeiger 74, Seite 239).

HINWEISE

- Flurgrenze vorhanden
- Flurbereich
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- freizuhaltende Sichtdreiecke im Einmündungsbereich
- Höhenlinien (Bestand)
- Gebäude (Bestand)
- von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz und § 14 BauNVO

SONSTIGE HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

EMPFEHLUNGEN

- Dächer im Gewerbegebiet mit einer geringeren Dachneigung als 15° sollten zumindest teilweise begrünt werden.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 1)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 2)
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 13 BauNVO)
- Geschäftflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- max. Zahl der Vollgeschosse (Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen bei Einhaltung der max. Geschäftflächenzahl zulässig) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 5 Abs. 4 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 3)
- max. Firsthöhe (§ 5 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 4)
- max. Traufhöhe (§ 5 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 4)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, sofern diese nicht mit Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen
- Sattel- und Walmdach (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 8.1)
- Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 8.1)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)
- Fußweg
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 9)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)
- Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11.6)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11)
- Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11.1)
- Sukzessionsfläche (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11.8)
- Nummern der unterschiedlichen landwirtschaftlichen Maßnahmen (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 11.2 u. Ziff. 11.3)
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 6.1)
- Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen unterschiedlicher zulässiger Schalleistungspegel (vgl. Textl. Festsetzungen Ziff. 6.1)
- Kennzeichnung eines Standortes für die Anlage einer Trafostation zur Stromversorgung des Gewerbegebietes
- Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Weitere gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossene Nutzungen vgl. Ziff. 6.3.
- Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**

Im Dorfgebiet sind Tankstellen gem. § 1, (5) BauNVO, nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind gem. § 1, (6) BauNVO, Vergrünungsstätten im Sinne des § 4a, (3) Nr. 2.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m architektonisch durch zu gliedern sind.
- Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet darf die Firsthöhe der Gebäude 12,00 m bzw. 10,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind höhere Gebäudehöhen zulässig, sofern diese durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.

Im Mischgebiet darf die talseitige Traufhöhe der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.

Zu messen ist die Traufhöhe ab Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachtraufe.
- Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung der Baugebiete ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße sicherzustellen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu pflegen; hierbei sind zu verwenden:

 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata Greenpire)

Die Standorte sind schematisch dargestellt und können für die Anlage von Zufahrten und Parkplätzen verändert werden.

Für das Gewerbegebiet gilt:

Je Gewerbegrundstück ist max. 1 Zufahrt bzw. Ausfahrt mit einer max. Breite von 12,00 m zulässig. Zur B 278 sowie zu den landwirtschaftlichen Wegen, die das Planungsgebiet grenzen, sind von den Gewerbegrundstücken keine Zu- bzw. Einfahrten zulässig.

Die Baumpflanzungen sollen im Wechsel an beiden Straßenseiten erfolgen. Daher ist durch die zeichnerische Darstellung auch die Straßenseite, auf der die Anpflanzung erfolgt, nicht festgelegt, sondern ergibt sich durch die Verteilung der Stellplätze im Straßenraum sowie durch die Anordnung der notwendigen Grundstückszufahrten.

Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Lichtprofil von 4,50 m Höhe einzuhalten.

Die Bäume werden im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße von der Gemeinde Hilders gepflanzt. Die Kosten für die Baumpflanzung werden den Erschließungskosten zugeordnet.

Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anliegern zu dulden.

Im Bereich der B 278 wird durch diesen Bebauungsplan der mit Planfeststellungsbeschluss vom 26.11.1993 planfestgestellte Entwurf Ausbau der B 278 zwischen Hilders und dem Ortsteil Batten und der OD Batten geändert.

Die Änderungen beziehen sich nur auf den Straßenkörper, wo in Abänderung des o.g. Entwurfs die Anlage einer Linienabsperrung wie dargestellt festgesetzt wird.

Die planfestgestellte Gestaltung der Randbereiche mit Anlage von Gräben, Böschungen und Ausgleichsflächen bleibt unberührt.
- Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 (4) BauNVO)**
 - Das Gewerbegebiet wird im Sinne von Paragraph 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schalleistungspegel (unter Beachtung des Beschlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4N 6.88 - VGH München).
 - Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzuwendende Betriebe - gemittelt über die Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A)			
je m ²			
Fläche			
A	B	C	D
tags 58	62	65	65
Nacht 35	50	50	60

Der Gesamtschalleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} wie folgt:

$$L_{WA} = L_{WA} + 10 \lg (S/S_0)$$

mit

$$S = \text{Betriebsfläche in qm}$$
$$S_0 = 1 \text{ qm}$$
- Zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nur Betriebe, von denen Emissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.**
- Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der "Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft" in der Fassung vom 27.02.1999 abzuheften.**
- Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel sowie der Selbstbedienungs- und Handel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe verhalten, ausgeschlossen.**
- Ausnahmsweise können folgende Branchen zugelassen werden:**
 - Baustoffhandel
 - Handel mit Bau- und Handwerkerbedarf
 - Pflanzenhandel
 - Landhandel
 - Handel mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen
 - Kfz-Handel und Zweiradhandel nebst Zubehör
- Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen (§ 8 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In ihrer Gestaltung, Materialauswahl, Farbgebung und Dachform sind sie den Hauptgebäuden anzupassen.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HGO)**
 - Dächer im Dorfgebiet
 - Fassaden
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)**

Gem. § 8a (1) Satz 4 sind die zeichnerisch umgrenzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich A und im Teilbereich B sowohl den Eingriffen durch die Anlage der Erschließung als auch den Eingriffen, die durch die privaten Baumaßnahmen verursacht werden, zugeordnet.

Für die gesamten Flächen innerhalb dieser Signatur gilt, dass die Drainage Wirkung sämtlicher in den Flächen angelegter Drainagen aufzuheben ist.

(1) Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen sind die dort vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, mit dem Ziel, geschlossene Gehölzreihen entlang der Gräben und Gewässer zu entwickeln.

Zu verwendende Arten:

 - Schwarzalpe (Alnus glutinosa)
 - Acer pseudoplatanus
 - Sambucus nigra
 - Rhamnus frangula
 - Prunus spinosa
 - Crataegus spec.
 - Cornus sanguinea
 - Sambucus nigra
 - Loniceria xylosteum

(2) Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Anpflanzung einer mindestens 4-reihigen freiwachsenden Hecke im Pflanzverband 1,50 m x 1,50.

Zu verwendende Arten:

 - Schöne (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus spec.)
 - Hornstrauch (Cornus sanguinea)
 - Sambucus nigra
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Werbeanlagen im Gewerbegebiet**

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,50 m betragen. Laufende, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Einfriedrungen**

Es sind nur Einfriedrungen in transparenter Form bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der gem. Ziff. 9 angelegten Pflanzstreifen ist die Anlage einer Einfriedung nur auf der Innenseite der Pflanzung zulässig, so dass eine Nutzung der Pflanzflächen als dispoible Erweiterungsflächen nicht möglich ist.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des im Plan zeichnerisch gekennzeichneten Streifens ist durch die Gemeinde Hilders zur Eingrünung des Gewerbegebietes ein 10,00 m breiter, mind. 3,00 m hoher Erdwall anzulegen und durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Sträucher	Heister	Hochstämme
2xw, 100-150	3xw, 250-75	3xw, 10-18

Folgende Arten sind zu verwenden:

Als Hochstämme und Heister:

 - Buche (Fagus sylvatica), nur auf großen, unbefestigten Flächen
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Silberpappel (Salix caprea)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Flächen sind nach der Anpflanzung nicht mehr von Wildkräutern zu befreien.

Als Sträucher:

 - Hasel (Corylus avellana)
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Weißdorn (Crataegus spec.)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)

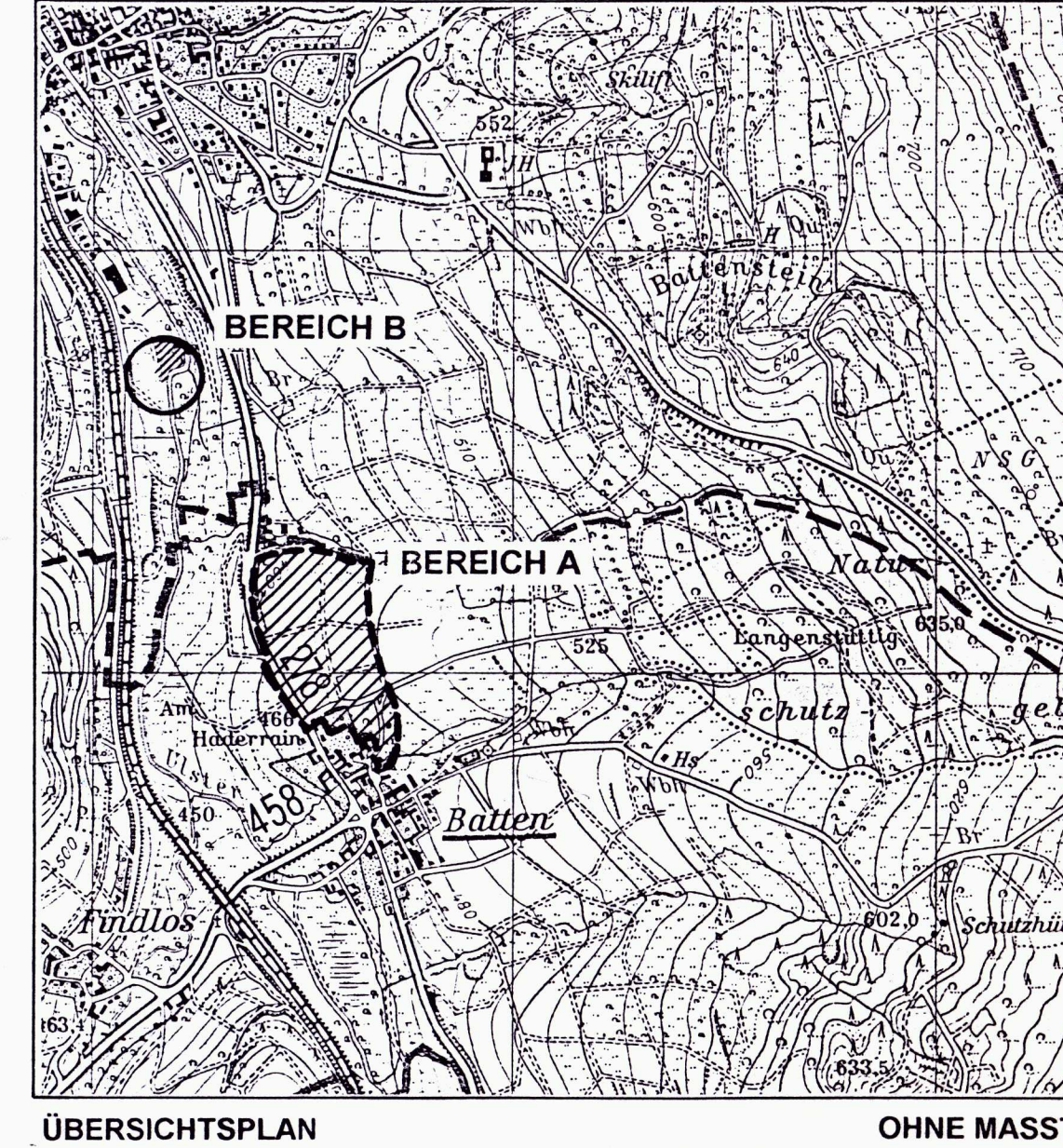
Die Anpflanzungen sind herbstfrei zu pflanzen.

Die Einfriedung entlang der Pflanzflächen muß entweder auf deren Innenseite erfolgen (zur freien Landschaft offen), oder es muß zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 20 cm offengehalten werden, damit die Gehölzanpflanzungen für Kleintiere erreichbar sind.

Für den Bereich des Pflanzstreifens, der entlang der B 278 verläuft, gilt, dass die Festlegungen des mit Planfeststellungsbeschluss vom 26.11.1993 planfestgestellten Entwurfs Ausbau der B 278 zwischen Hilders und dem OT Batten und der OD Batten zur Gestaltung der Straßenrandbereiche (Anlage von Gräben, Böschungen und Pflanzungen von hochstämmigen Linden - Tilia cordata "Greenpire") zu berücksichtigen sind, bzw. dass die Durchführung dieser Maßnahmen durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Fulda von den Grundstückseigentümern zu dulden ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)**
 - Mindestens 10% der Gesamt-Grundstücksflächen sind jeweils flächig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Im Gewerbegebiet sind nur Arten der Liste unter Ziff. 9 zu verwenden. Die zeichnerisch festgelegten Flächen mit Pflanzbindungen sind nicht auf die 10%-ige Flächenbepflanzung anzurechnen.
 - Für das Dorfgebiet gilt, dass neben Ziergehölzen auch Gehölze aus der Liste unter Ziff. 9 zu verwenden sind.
 - Auf die Verwendung von Nadelgehölzen in großen Gruppen oder Mengen ist zu verzichten.
 - Einfriedungen mit Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- Im Dorfgebiet sind zusätzlich zur 10%igen Grundstücksbepflanzung auf jedem Grundstück 1 hochstämmiger Laubbau aus o.g. Liste sowie 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.**
- Im Gewerbegebiet ist zusätzlich zur 10%igen Bepflanzung für jeweils 100 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbau aus o.g. Liste mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu pflegen.**

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 12. Mai 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krautacker" im OT Batten beschlossen. Der Beschluss wurde am 03. Juni 1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 20. Jan. 1994 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Bürger am 02. Feb. 1994 um 14.30 Uhr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Krautacker" hat über die Dauer eines Monats vom 02. Juni 1995 bis 02. Juli 1995 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20. April 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 04. Juli 1995 den Bebauungsplan "Krautacker" als Satzung beschlossen.
- Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums Kassel
- Die Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes "Krautacker" wurde gem. § 12 BauGB am 07. Dez. 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Krautacker", OT Batten rechtskräftig.



GEMEINDE HILDERS LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL BATTEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "KRAUTÄCKER / GEMEINDEACKER"