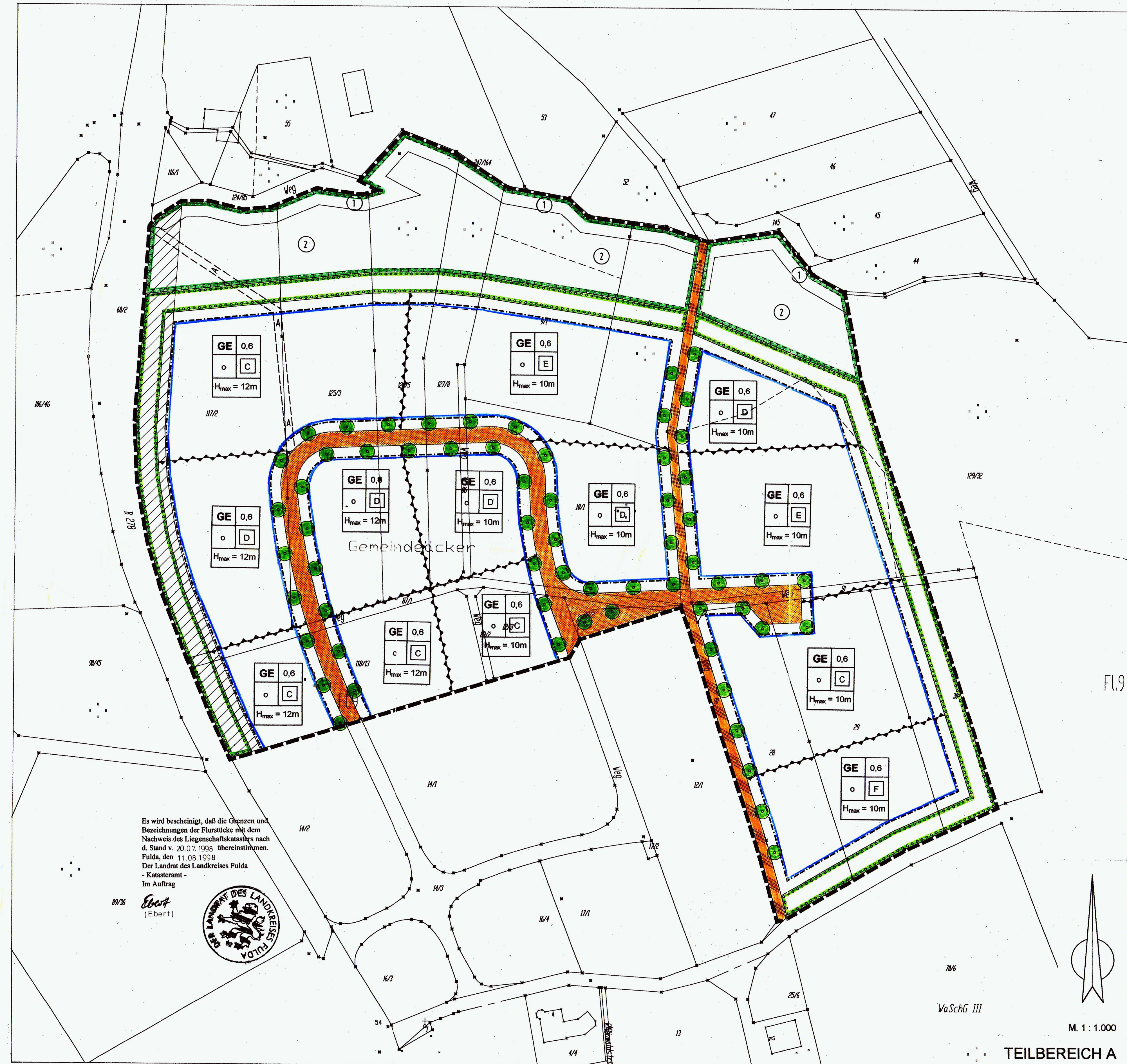




GEMEINDE HILDERS

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 IM ORTSTEIL BATTEN

"KRAUTACKER"

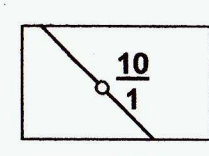
VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

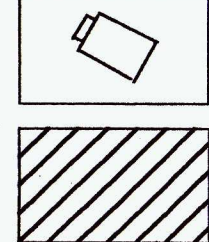
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauordnungsverordnung (BauVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HBNatG)

in der jeweils neuesten Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Flurstücksgrenze und
Flurstücksnr. z.B. 10



Gebäude - Bestand
von jeglicher Bebauung freizuhaltende
Fläche gem. § 9 Bundesstraßen-
gesetz und § 14 BauNVO

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkundener bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Tiefbrunnens Hilders, die Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Hilders vom 06.12.1973 ist zu beachten.

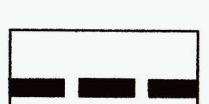
Der Teilbereich A des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Tiefbrunnens Hilders, die Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Hilders vom 06.12.1973 ist zu beachten.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückge-
halten werden und als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Bewä-
sserung der Grünflächen verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der
hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN
1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

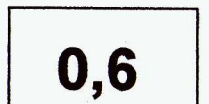
PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



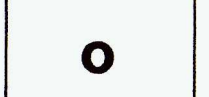
Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)



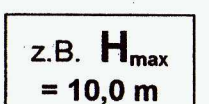
Gewerbegebiet
(§ 9 BauNVO)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 1)



Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 2)



Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 3)



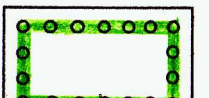
Baugrenze



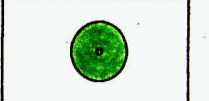
Erschließungsstraße
(§ 9 (1) 11. BauGB)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 4)



Verbindungsweg
(§ 9 (1) 11. BauGB)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 4)



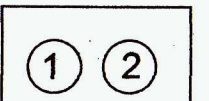
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.1.2)



Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) 25a BauGB)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.1.3)



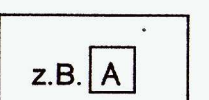
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 25a BauGB in Verbind. mit § 8 BNatSchG)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2)



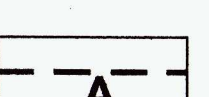
Nummern der unterschiedlichen landschaftspflegerischen
Maßnahmen
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.2)



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen
Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen (§ 14 BauNVO)
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 5.1) und von
Flächen unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung,
soweit die Abgrenzung nicht durch öffentliche Ver-
kehrsflächen bestimmt wird.



Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen unter
schiedlicher zulässiger Schalleistungspegel
(vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 5.1)



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hilders zur
Anlage eines Abwasserkanals

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als bauliche Nutzung
"Gewerbegebiet" festgesetzt - Nutzungsbeschränkungen vgl. Teil A Ziff. 5.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Baukörper mit einer
Länge von mehr als 20 m sind architektonisch deutlich zu gliedern.

3. Gebäudehöhen (§ 18 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf 12,00 m bzw. 10,00 m nicht überschreiten
(vgl. Nutzungseinschränkungen). Ausnahmsweise sind höhere Gebäudehöhen zu-
lässig, sofern diese durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes
wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind. Als Bezugs-
linie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außen-
wand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.

4. Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Gewerbegebietes ist über die als öffentliche Verkehrs-
fläche festgesetzte Erschließungsstraße sicherzustellen.

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 an das Planungsgebiet grenzen bzw. zu dem dem Geltungsbereich
durchlaufenden Verbindungsweg, sind von den Gewerbegrundstücken keine
Zu- bzw. Einfahrten zulässig.

Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abräumarbeiten auf
angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anlie-
gern zu dulden.

Die Straßenleuchten sind zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das
Verhalten von Nachfahern mit Gelblicht auszustatten.

5. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (§ 14 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird im Sinne von Paragraph 1 (4) BauNVO nach der
maximal zulässigen Schalleistungspegel (unter Beachtung des Be-
schlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4N 6.88 - VGH München).

Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungs-
pegel L_{WA} in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzulegende Be-
triebe - 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	E	F
Tag	58	62	65	65	65	60	
Nacht	35	50	50	60	55	40	

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 = Betriebsfläche in qm
 S_0 = 1 qm

5.2 Zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen
keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas-
oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der "Techn.
Anleitung zur Reinhaltung der Luft" in der Fassung vom 27.02.1986 abzu-
leiten.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einzelhandel sowie der
Selbstbedienungs- und Großhandel, der sich wie Einzelhandelsbetriebe aus-
wirkt, 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
- Verkaufsfächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder
installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter
verarbeiteter erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen unterge-
ordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm VKP)

Gewerbliche Tankstellen sind ausgeschlossen, zulässig sind lediglich Tank-
stellen bzw. gemeinsame Betriebsstellen (als untergeordnete bauliche
Nebenanlagen) für den eigenen Betriebsbedarf.

6. Flächen für Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20-25 BauGB in Verb. mit § 8 BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Er-
schließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Land-
schaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen
durchzuführen:

7.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

7.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzun-
gen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste
anzulegen:

Hochstämme und Heister:

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher:	
Hassel	(Corylus avellana)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wildrosen	(z.B. Rosa canina)
Hinbere	(Rubus idaeus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)

7.1.2 Bepflanzter Erdwall zur Eingrünung

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 Bäu-
men und Sträuchern aus der Liste unter Ziff. 7.1.1 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 mittelkröniger Baum als Heister oder Hoch-
stamm zu pflanzen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Sträucher:	2xv, 100 - 150 cm
Heister:	3xv, 250 - 275 cm
Hochstämme:	3xv, SIU, 16-18 cm

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

Die Einfriedung entlang der Pflanzstreifen muß entweder auf deren Innenseite
erfolgen (zur freien Landschaft offen), oder es muß zwischen Einfriedung und
Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 20 cm offengelassen werden,
damit die Gehölzpflanzen 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 plan-
festgestellten 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, Greenspire) zu berücksichtigen sind, bzw. daß die Durchführung
dieser Maßnahmen durch das Amt für Straßen- und Verkehrsweisen Fülle
von den Grundstückseigentümern zu dulden ist.

7.1.3 Grünaltersfester Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Mindestens 10% der Gesamtgrundstückflächen sind flächig mit heimischen
Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind nur Arten der Liste unter Ziff. 7.1.1 zu
verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen
(begrünter Erdwall) sind nicht auf die 10%-ige Flächenbepflanzung anzurechnen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer hoch-
stämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen; hierbei sind zu verwenden:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata, Greenspire)

Die Anzahl ist bindend, die Standorte sind schematisch dargestellt und
können für die Anlage von Zufahrten und Parkplätzen geringfügig verändert
werden. Die Baumpflanzungen sollen im Wechsel an beiden Straßenseiten
erfolgen. Erst bei Pflanzung über diese Festsetzungen hinaus können
standortfremde bzw. auch nicht heimische Ziergehölze gepflanzt werden.

Zusätzlich zur 10%-igen Bepflanzung und zu den festgesetzten Bäumen ist für
jeweils 500 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum aus der
Liste unter Ziff. 7.1.1 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen
und zu pflegen.

7.2 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen

7.2.1 ① Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen sind die dort vorhande-
nen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, mit dem Ziel, geschlossene Ge-
hölzsaum entlang des Grabens zu entwickeln.

Zu verwendende Arten:
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hulder (Sambucus nigra)
Faulbaum (Rhamnus frangula)

7.2.2 ② Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus der Nutzung zu neh-
men und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.2.3 ③ Die vorhandenen Drainagen sind herauszunehmen bzw. zu verschließen,
verrohrte Gräben sind zu öffnen.

7.2.4 ④ Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen sind mindestens 10 m
breite Feldhecken anzulegen, Pflanzverband 1,50 m x 1,50 m.

Zu verwendende Arten:

Heister:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Zitterpappel (Populus tremula)

Sträucher:

Holunder (Sambucus nigra)
Hassel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hundsrose (Rosa canina)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

7.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Die in den Teilbereichen B, C, D und E festgesetzten Ausgleichsflächen
stellen den Ersatz für die im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes
durch die Änderung des Bebauungsplanes "Krautacker / Gemeinderacker"
entfallenden Ausgleichsflächen dar. Ersetzt wird dadurch auch die im
Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte, aber nicht zur Verfügung stehende
Ausgleichsfläche auf dem Wiesengrundstück am Uster (Flur 20, Flur-
stücke 92 und 93).

Die in den Teilbereichen F, G und H festgesetzten Ersatzmaßnahmen sowie
die im Teilbereich A östlich des Verbindungsweges (Flur 90) festgesetzten
Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzter Erdwall, Sukzessionsfläche am Graben)
stellen den Ausgleich / Ersatz für die durch die Ausweisung neuer
Gewerbeflächen zu erwartenden Eingriffe dar und werden gem. § 135 a
BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebiets-
erschließung mit 10 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 90 %
zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 8 (1) HBO)

1.1 Dachgestaltung

Als Dachendeckung sind nur dunkle oder naturrote Materialien zulässig.

1.2 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektie-
renden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Für den Anstrich sind
gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit
einer Länge von über 5 m Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu be-
grünen. Folgende Arten können dabei verwendet werden:

Ranker für Schattenwände:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjeliöber (Lonicera caprifolium)
Kriechkirsche (Polygonum aubertii)

Ranker für Sonnenwände:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata, Veltchil)
Weiß Wein (Parthenocissus quinquefolia)

1.3 Werbeanlagen

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

1.4 Einfriedungen

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

Entlang der gem. Ziff. 7.1.2 angelegten Pflanzstreifen ist die Anlage einer

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluß**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der
Gemeindevertretung am 26.03.1998 beschlossen. Der Beschluß wurde am
02.04.1998 öffentlich bekanntgemacht.

2. **Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.1997
bis 16.10.1997.

3. **Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in der Zeit
vom 06.01.1998 bis 11.05.1998.

4. **Auslegungsbeschluß**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.04.1998 bis
16.05.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung dieser Planauslegung erfolgte am 02.06.1998.

5. **Satzungsbeschluß**
Der Bebauungsplan mit der Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der
Gemeindevertretung am 14.07.1998 beschlossen worden.

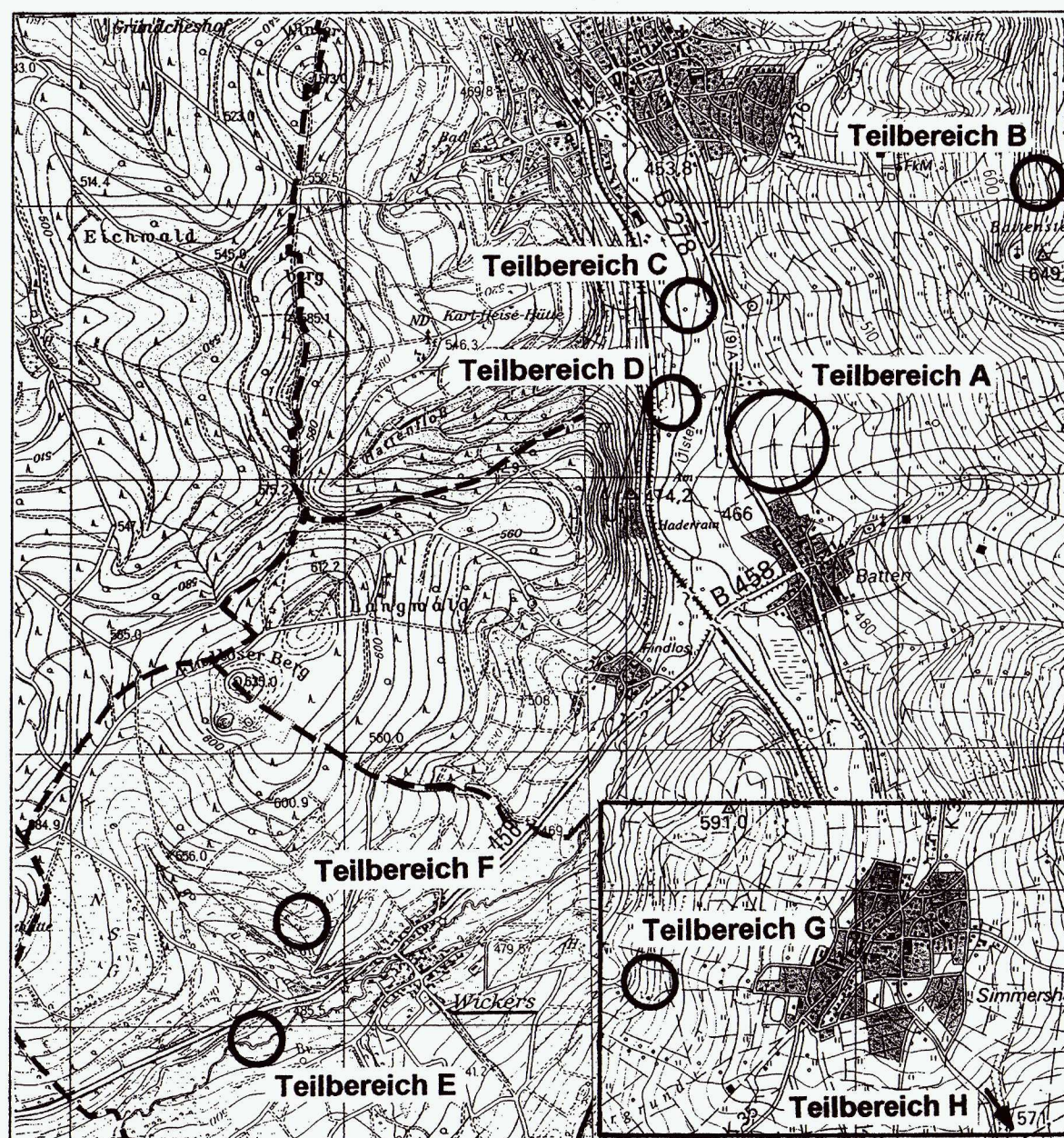
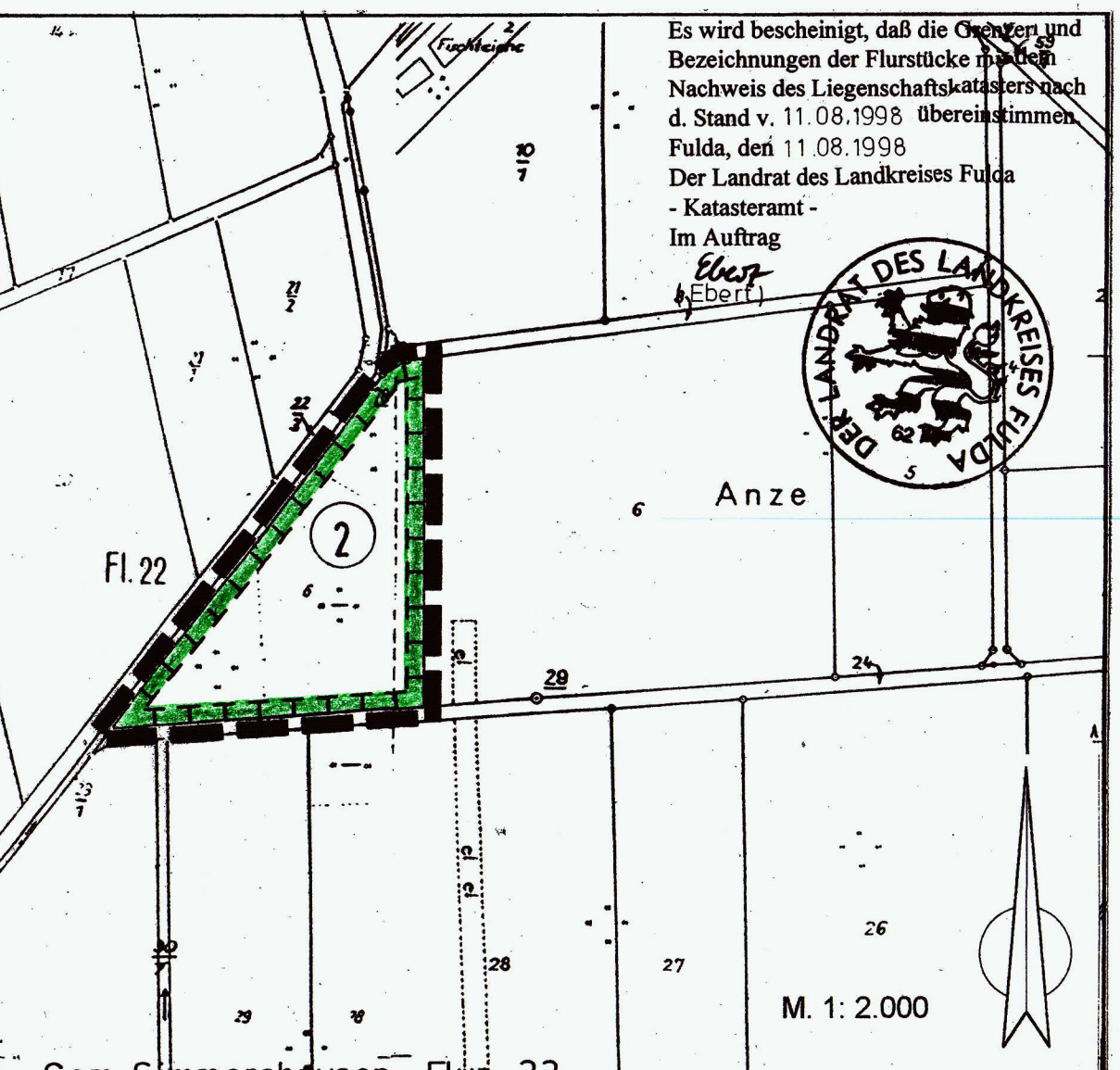
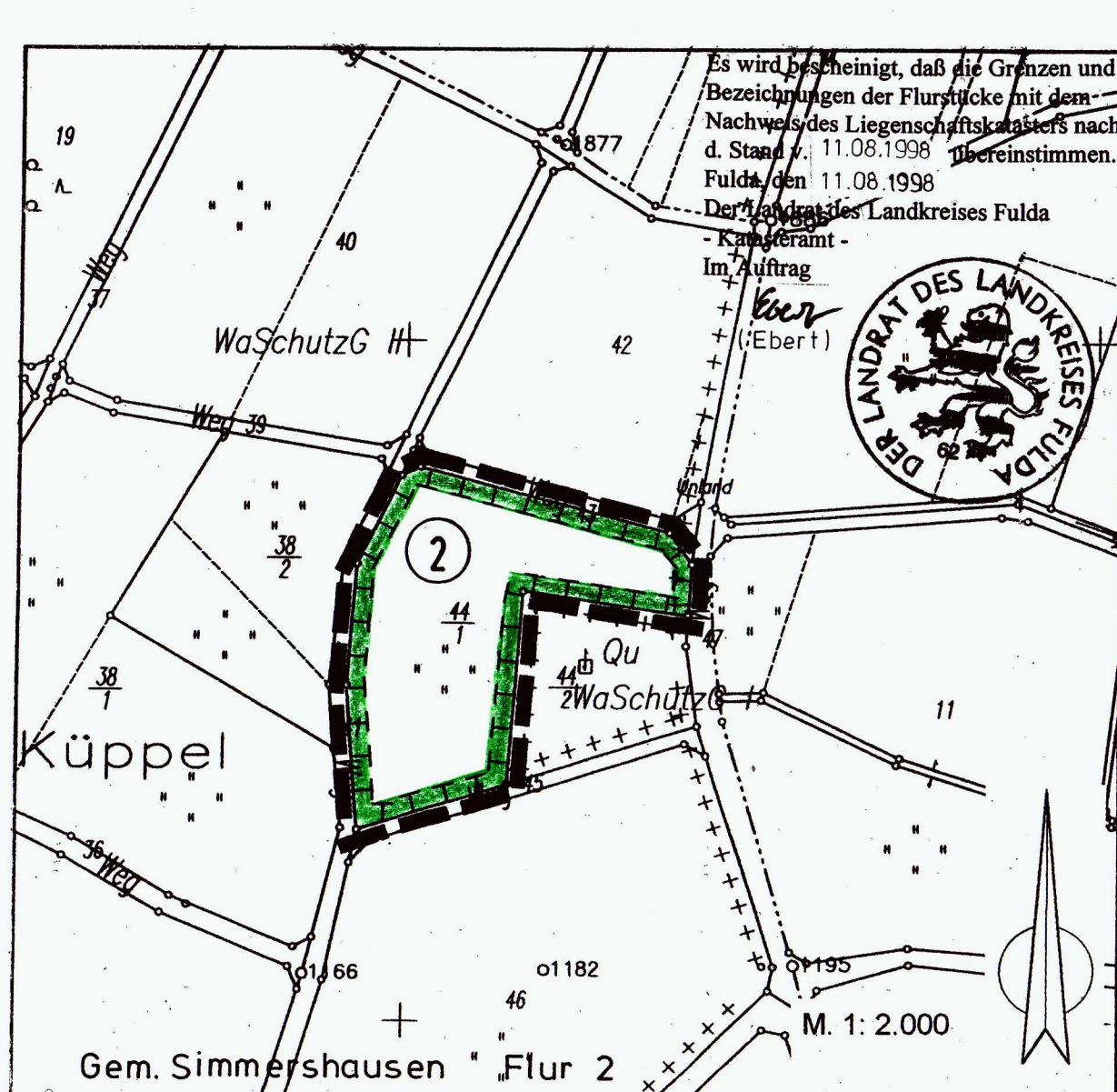
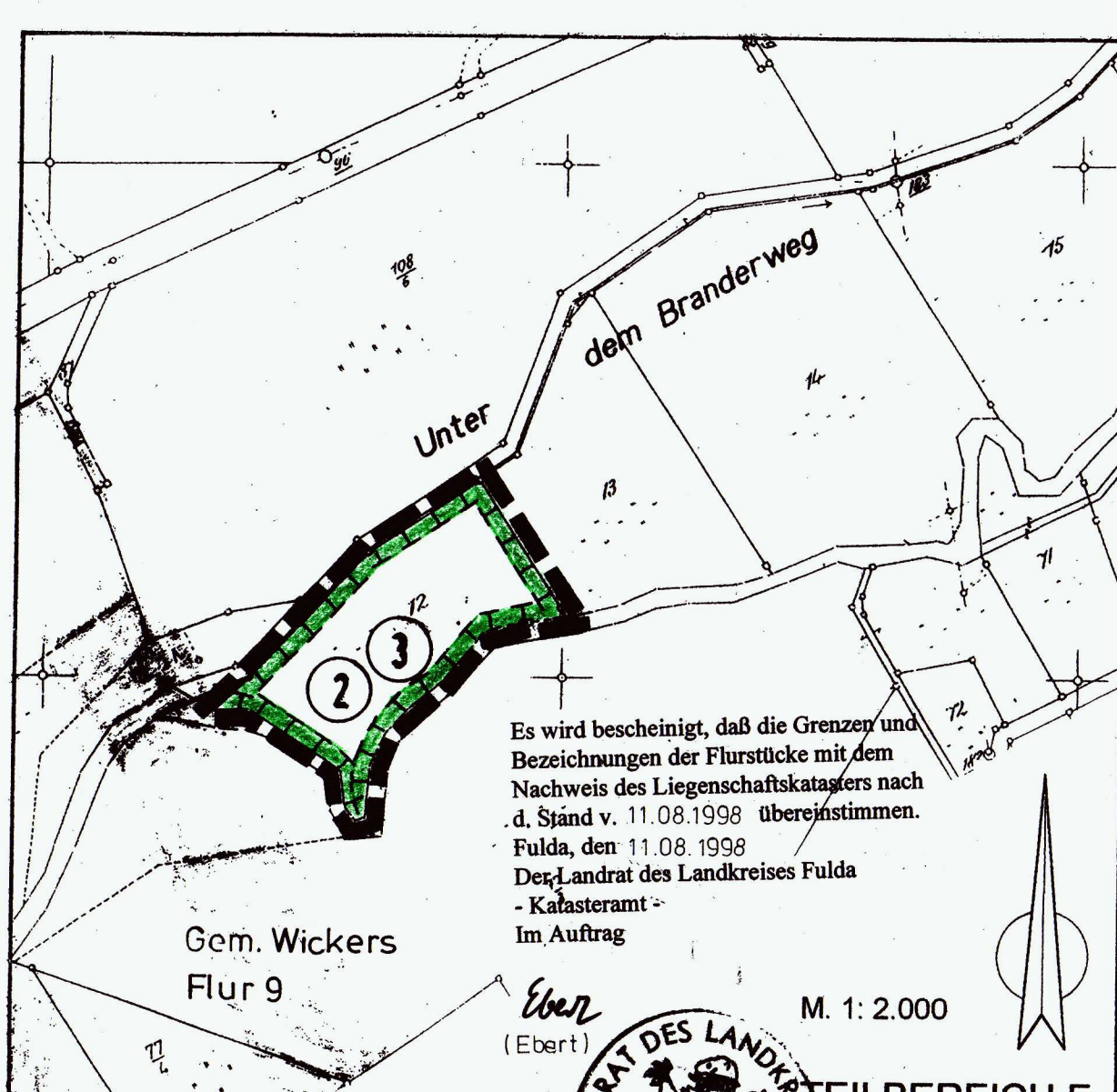
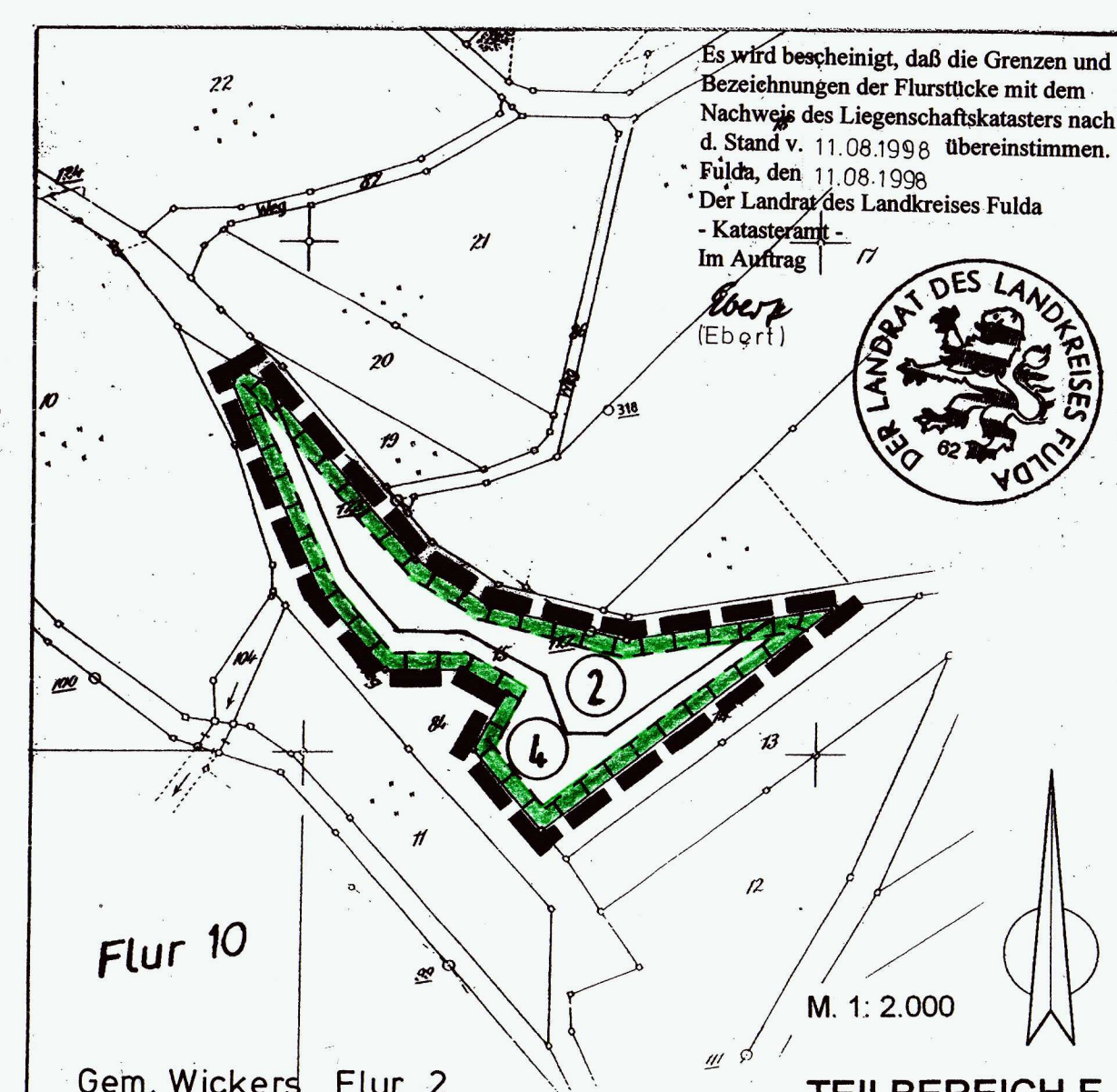
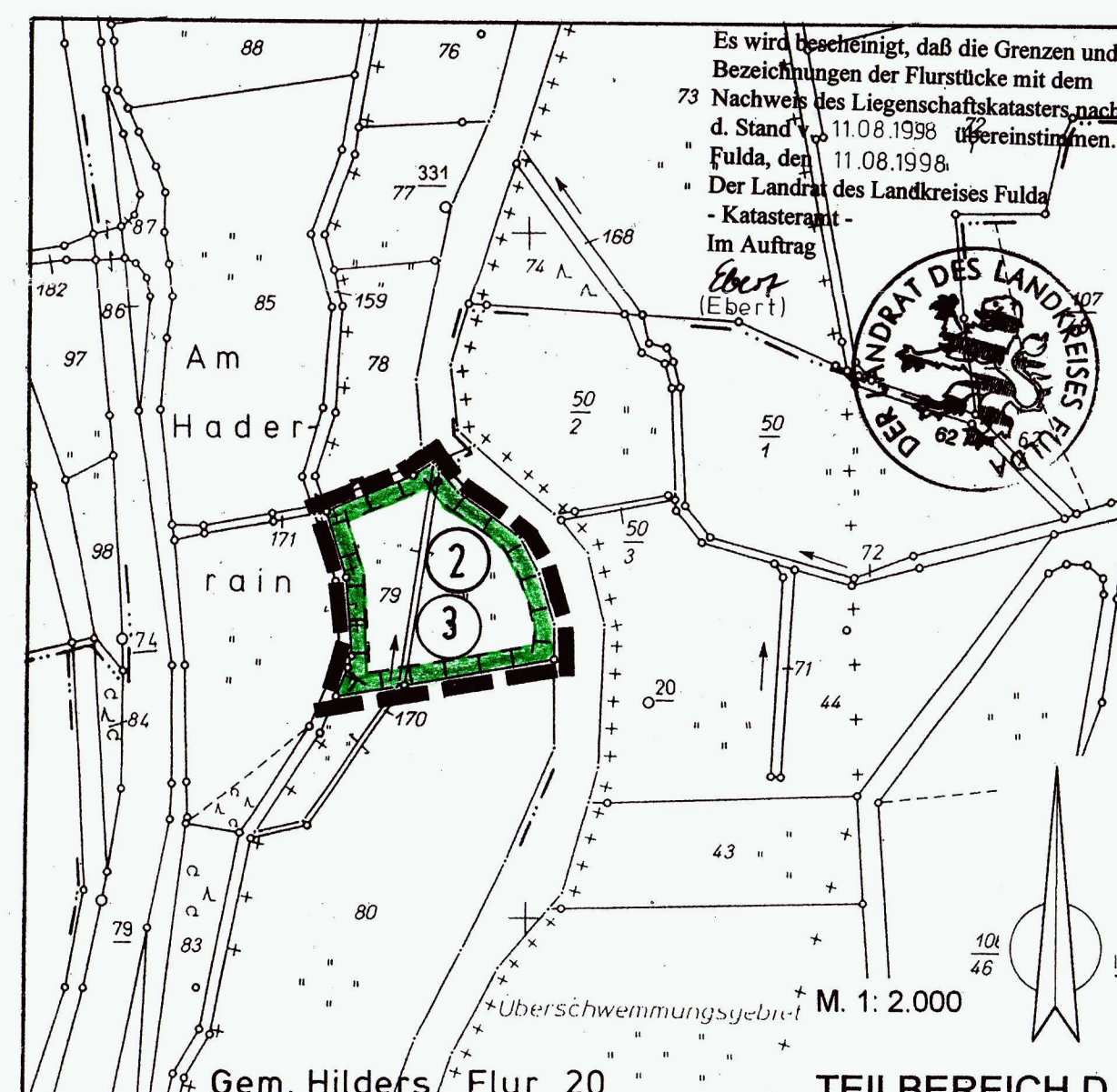
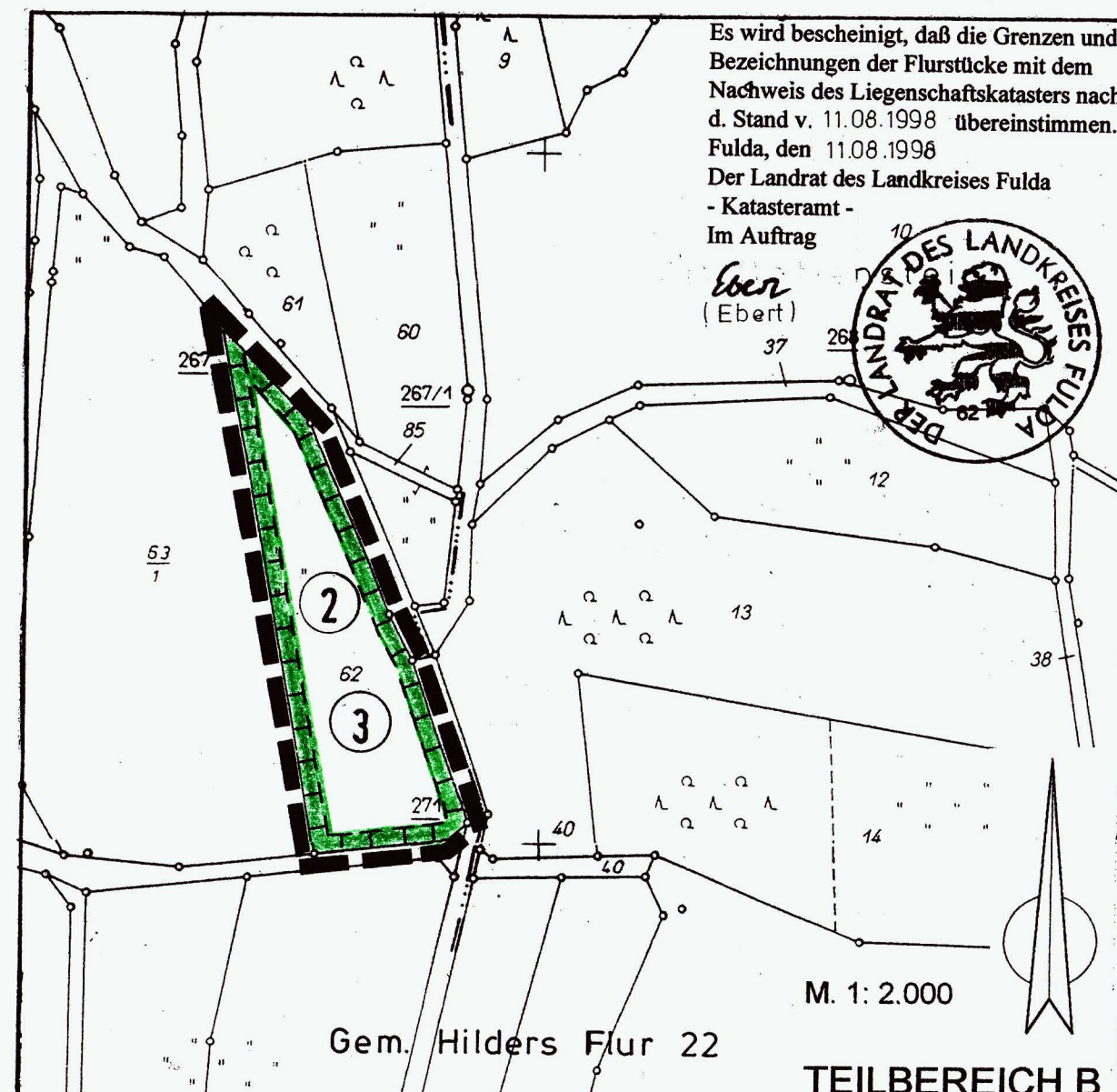
6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluß ist am 14.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der
Dienststunden bereit.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

36115 Hilders, den 19. Nov. 1998



GEMEINDEVORSTAND DER
GEMEINDE HILDERS

Klüber
Bürgermeister



GEMEINDE HILDERS
ORTSTEIL BATTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"KRAUTACKER"

Maßstab M 1 : 1.000

erstellt: 14.07.1998
geändert:
geändert:

gezeichnet: K. Klüber

Herget und Wienröder · Landschafts- und Städtebauplaner
Theilung 32 · 36124 Eichenzell · Telefon 06656 / 50028 · fax 50029